



Lehiaren  
Euskal Agintaritza  
Autoridad Vasca  
de la Competencia

## RESOLUCIÓN DEL CONSEJO VASCO DE LA COMPETENCIA

### COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA

#### Expediente LEA/AVC nº 187-SAN-2016

#### Sumario:

I. ANTECEDENTES DE HECHO .....	2
II. EL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA.....	8
III. HECHOS PROBADOS.....	9
1. Listas periciales .....	9
2. Estatutos Colegiales .....	12
IV. CALIFICACIÓN JURÍDICA .....	18
1. Normativa aplicable .....	18
2. Sometimiento de la actuación del Colegio a la legislación de defensa de la competencia .....	19
3. Estatutos colegiales .....	20
4. Participación en las listas periciales.....	21
A. Cuota de inscripción en las listas.....	21
B. Exigencia de realización de Cursos de formación .....	22
5. Carácter voluntario de la colegiación .....	22
6. Calificación de los hechos .....	24
V. RESPONSABILIDAD .....	25
VI. SANCIÓN.....	26
1. Criterios para la determinación de la sanción .....	26
2. Determinación de la cuantía de la sanción .....	26
VII. RESUELVE .....	27

#### Pleno:

Dña. Alba Urresola Clavero, Presidenta

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Dña. Enara Venturini Álvarez, Vocal

Dña. Lourdes Muñoa Corral, Secretaria



1. El Consejo Vasco de la Competencia (en adelante CVC), en su reunión celebrada el 30 de enero de 2018 con la composición ya expresada, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente nº 187-SAN-2016, COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA:

## I. ANTECEDENTES DE HECHO

2. El 1 de febrero de 2016 tuvo entrada en el registro de la Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) un escrito de J.F.G., agente de la propiedad inmobiliaria incorporado al Colegio de Barcelona, en el que manifestó que había solicitado al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia (en adelante, el Colegio) su incorporación a las listas de peritos que confecciona dicho Colegio, sin haber recibido respuesta alguna.

3. El 18 de abril de 2016 la LEA/AVC remitió a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), una nota sucinta descriptiva de la conducta detectada junto con su documentación soporte, de conformidad con lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia. La LEA/AVC manifestaba tener competencia para analizar las conductas.

El 25 de abril de 2016 tuvo entrada en el Registro de la LEA/AVC un oficio de la CNMC en el que, siguiendo la propuesta recibida, consideró que correspondía a la LEA/AVC analizar los hechos en cuestión, solicitando que se tuviera a la CNMC como parte interesada en el expediente sancionador.

4. El 4 de mayo de 2016 se dictó una resolución de incoación de procedimiento sancionador al Colegio por supuestas infracciones del artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. En dicha resolución se manifestó que se había constatado que el Colegio mantiene en sus vigentes Estatutos preceptos referidos a baremos orientativos, visados, obligatoriedad de colegiación, titulación obligatoria, habilitaciones y designación por turno de peritos.

5. El 24 de mayo de 2016 se solicitó al Colegio la siguiente información:

- Documentos emanados por los órganos de gobierno del Colegio que contengan normas para los colegiados (Código Deontológico, normas sobre honorarios, colegiación, publicidad, visados, habilitaciones, listas de peritos, etc.).
- Actuaciones del Colegio referidas a honorarios y visados.
- Actuaciones del Colegio referidas a colegiados en otros Colegios.



- Procedimiento seguido para incluir a una persona en las listas de peritos.
- Proyectos de reforma de los Estatutos elaborados por el Colegio.
- Informes recibidos por el Colegio, emitidos por la Dirección competente del Gobierno Vasco y/o por los órganos vascos de defensa de la competencia, acerca de los proyectos de reforma de Estatutos, indicando la fecha de recepción por el Colegio.
- Actas de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno del Colegio desde el año 2008.
- Listado actualizado de colegiados, incluyendo dirección de contacto.
- Listado actualizado de peritos.
- Solicitudes de inclusión a la lista de peritos de su colegio y las respuestas a las mismas desde el 1 de enero de 2015.

6. El 10 de junio de 2016 tuvo entrada en el registro de la LEA/AVC un escrito del Colegio en el que dieron contestación a la solicitud de información de 24 de mayo de 2016. En dicho escrito manifestaron que:

- En Asamblea General Ordinaria de 29 de abril de 2009, el Colegio acordó la derogación expresa de las Normas de Honorarios Orientativos, a excepción de los criterios fijados a los exclusivos efectos de tasación de costas.
- Asimismo, se realizaron las modificaciones oportunas en sus Estatutos Particulares, adaptados a la LDC, en cumplimiento de la Resolución del TVDC de 29 de octubre de 2008.
- Tras el informe favorable del SVDC y la aprobación de la Asamblea General, se remitió el texto de los Estatutos a la Consejera de Justicia y Administración Pública del Gobierno Vasco para su aprobación mediante Orden y publicación en el BOPV.
- En dichos Estatutos no existen baremos orientativos, ni obligación de visado ni obligatoriedad de colegiación. Únicamente se exige unas determinadas titulaciones para aquellas personas que de manera voluntaria se quieran incorporar al Colegio. Tampoco existen habilitaciones para ejercer en un ámbito territorial distinto al del Colegio de procedencia, pero sí la obligación de remitir la pertinente comunicación.
- Se contestó a J.F.G. y se le informó acerca de los trámites que debía realizar para proceder a su incorporación al listado de peritos, en igualdad de condiciones que el resto de colegiados.

A dicho escrito adjuntan varias comunicaciones escritas dirigidas al citado J.F.G. en 2013 y 2014 y a dos agentes de la propiedad inmobiliaria incorporados a los Colegios de Madrid y Baleares, en 2015 y 2016. El texto, similar en todas, dice:

“Sirva la presente para acusar recibo de su escrito e indicarle que, con anterioridad a su inclusión en los listados de peritos judiciales de este Colegio territorial, deberá Ud. acreditar mediante la aportación de la documentación oportuna la realización de un **Curso sobre Valoraciones Inmobiliarias** impartido con posterioridad a la fecha de 1 de enero de 2002, tal y como se exige a los propios colegiados de este COAPI de



Bizkaia para su incorporación en los referidos listados, todo ello de conformidad con el acuerdo alcanzado en su sesión de Junta de Gobierno de 18 de mayo de 2005.

Una vez acreditada la realización del citado Curso deberá usted abonar en concepto de fianza un importe de 150,00.-€ (pago único), y se ha de ingresar en la cuenta titularidad del Colegio en el Banco Santander, cuenta IBAN-ES48 0049-1800-12-2810391582, así como un importe mensual de 15,00.- € por los gastos de tramitación y de asistencia colegial que conlleva su incorporación al listado colegial de peritos judiciales, en igualdad de condiciones que cualquier profesional colegiado.

Informarle que todas estas condiciones han sido avaladas, además de por el propio Colegio, por la Comisión Nacional de la Competencia en la respuesta que, con fecha 17 de diciembre de 2010, dio a una consulta conjunta del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y del Colegio Oficial de API de Madrid, en relación con la participación en la lista oficial de peritos de un colegio distinto del de adscripción, donde se establece que cualquier profesional colegiado en un territorio debería poder participar en la lista de peritos de otro territorio sin requerir colegiación en este último, pero por supuesto con la obligación de cumplir los mismos requisitos exigidos a los propios colegiados y con la aplicación, en su caso, de un canon como cuota de inscripción y/o gastos de tramitación y asistencia colegial.

Por último le informamos que deberá aportar certificación del Colegio al que pertenezca, es nuestro deber comprobar su condición de Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado en ejercicio.”

**7. El 12 de septiembre de 2016 se solicitó al Colegio la siguiente información:**

- Motivo por el que no aportan la solicitud de J.F.G. de 2015 entre las remitidas a esta LEA/AVC.
- Cantidad económica que exige el Colegio a los colegiados de otros Colegios que soliciten ser inscritos en las listas periciales, detallando conceptos, motivación y razón jurídica para ello.
- En su caso, cantidad económica que exige el Colegio a sus colegiados que soliciten ser inscritos en las listas periciales, detallando conceptos, motivación y razón jurídica para ello.

**8. El mismo día 12 de septiembre de 2016 se solicitó al denunciante, J.F.G., la siguiente información:**

- Indique la cantidad económica que le haya exigido cualquiera de los tres Colegios del País Vasco para ser inscrito en las listas periciales. Detalle los conceptos que incluye la solicitud, la motivación y la razón que le hayan dado para solicitar el pago.

**9. El 28 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el registro de la LEA/AVC un escrito de J.F.G. en el que aporta dos comunicaciones escritas del Colegio de Bizkaia de los años 2013 y 2014.**

**10. El 28 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el registro de la LEA/AVC un escrito del Colegio en el que manifestaron lo siguiente:**



- No aportaron la solicitud de J.F.G. de 2015 porque no consta que se haya recibido en el Colegio.
- Solicitan un importe de 150€ en concepto de fianza (pago único) y una cuota mensual de 16€ (desde el 01-01-2016) por los gastos de tramitación y de asistencia colegial que conlleva su incorporación a las listas, en igualdad de condiciones que cualquier profesional colegiado.
- Las cantidades que exigen a sus colegiados son iguales a las exigidas a los de otros Colegios, sin perjuicio de que la fianza les sea exigida en el momento de su incorporación. Existen unos servicios necesarios y específicos que hay que prestar a los colegiados que se hallen inscritos en las listas, para lo cual se considera necesaria una cuota adicional y diferente a la ordinaria.
- Los conceptos por los que solicitan dicha cuota son:
  - confección de listados y distribución por los Juzgados y Registros;
  - comunicaciones por actualización de las listas a los Juzgados, mediante correo ordinario y/o medios propios;
  - atención del personal laboral del Colegio.
  - soporte informativo y de comunicación, mediante medios tales como teléfono, internet, etc.
  - soporte informativo específico y exclusivo para la lista de peritos.

A dicho escrito, adjuntan una contestación de la Subdirección de Servicios de la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia (CNC) de 17 de diciembre de 2010 en la que se afirma que:

- (...) el colegio territorial correspondiente podrá exigir un pago por la inscripción en la lista de peritos, cantidad que deberá ser proporcional al servicio prestado, transparente y no abusiva, ni discriminatoria según el territorio de colegiación.

**11. El 2 de febrero de 2017 se solicitó al Colegio la siguiente información:**

- Descripción del procedimiento de remisión de las listas de peritos a los Juzgados y Tribunales, así como, en su caso, de las actualizaciones de las mismas.
- Descripción de la actuación posterior de los Juzgados y Tribunales respecto de las listas de peritos y de las actividades llevadas a cabo por el Colegio en la asignación de peritos.
- Actuaciones totales como peritos judiciales de la totalidad de los inscritos en las listas de su Colegio, en los años 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.
- Actuación media como peritos judiciales de cada inscrito en las listas de su Colegio, en los años 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.
- Explicación acerca de si retornan a los inscritos en las listas la cuota mensual abonada, en caso de no ser requeridos sus servicios por los Juzgados y Tribunales.

**12. El 22 de febrero de 2017 tuvo entrada en el registro de la LEA/AVC un escrito del Colegio en el que manifestaron lo siguiente:**



- En cumplimiento con lo establecido en el artículo 341 de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, cada año el Colegio envía a los juzgados del Territorio Histórico de Bizkaia, así como a otros organismos, una lista de colegiados dispuestos a actuar como peritos. Para ello, durante el mes de Diciembre de cada año, el Colegio remite a los colegiados una circular junto con un formulario, para que sea rellenado en caso de que el colegiado esté interesado en participar como perito, debiendo indicar el partido judicial donde está dispuesto a actuar así como las especialidades de su actividad pericial.

Una vez se reciben en el Colegio las instancias cumplimentadas por cada uno de los colegiados dispuestos a actuar como peritos en cada partido judicial, distinguiendo en función de especialidades, se preparan los correspondientes listados que son enviados a finales de cada año.

En caso de que durante el transcurso del año se produzca una incidencia relacionada con alguno de los listados de peritos, tales como bajas o altas de colegiados, modificación de datos personales, cambios de domicilio profesional, etc., se procede por parte del Colegio a enviar las comunicaciones correspondientes.

- Una vez remitidos con fecha 1 de enero de cada año los listados de peritos a cada uno de los Juzgados y Tribunales, son éstos los que, en la mayoría de los casos, proceden a efectuar la designación de los peritos en cada uno de los procedimientos en los que se requiera su participación, y siguiendo el orden preestablecido. Sin embargo también hay ocasiones en las que los Juzgados se dirigen al propio Colegio, interesando la designación, que por turno corresponda, de perito para emitir el dictamen solicitado.

Entre las distintas actividades llevadas a cabo por el Colegio en la asignación de peritos está la atención telefónica prestada por la Secretaría del Colegio a los distintos Juzgados y Tribunales ante las diferentes incidencias o dificultades surgidas en el nombramiento, comunicación o citación de los peritos.

De igual modo, durante el proceso de nombramiento de peritos o derivado de su actividad pericial, el Colegio procede a evacuar las consultas, requerimientos o dictámenes oportunos, solicitados por los Juzgados y Tribunales o los propios peritos, resolviendo acerca de las dudas que se plantean en relación con esta cuestión, tales como adecuación de la provisión de fondos solicitada o en los procesos de impugnación de honorarios de los peritos. Además, el Colegio pone a disposición de los peritos un servicio de asesoría jurídica para la resolución de las cuestiones procesales o sustantivas que se pudieran derivar de su nombramiento y actuación como peritos judiciales.

- El Colegio no tiene constancia de las actuaciones de sus colegiados en los procedimientos judiciales. El juzgado no comunica al Colegio el nombramiento de ningún miembro del Listado Pericial, ni tampoco los Peritos. No existe ningún procedimiento que regule esta actuación. Recordar que el visado de las pericias resulta totalmente voluntario para los colegiados.

- El Colegio no dispone de información sobre la actuación media como peritos judiciales de cada inscrito en las listas de su colegio en los años 2012, 2013, 2014, 2015 y 2016.

- El Colegio repercute a todos los colegiados (inscritos en este Colegio o en cualquier otro Colegio territorial, sin distinción alguna) un canon como cuota de inscripción y gastos de tramitación y asistencia colegial por importe de 192,00



€/anuales (desde el 1 de enero de 2016, anteriormente 180,00 €/anuales). En dicho importe se incluyen todas las gestiones y tramitación administrativa, el servicio de Secretaría del Colegio, así como el asesoramiento jurídico relacionado con la inscripción y el desempeño de la actividad pericial desarrollada por los colegiados inscritos en los listados de peritos colegiales.

Dicha cuota en ningún caso está vinculada al número de periciales que realice cada agente de la propiedad inmobiliaria inscrito, por lo que independientemente de las veces que sean requeridos sus servicios por los juzgados o tribunales, en ningún caso se les retorna la cuota abonada.

**13.** El 27 de marzo de 2017 el instructor emitió el Pliego de Concreción de Hechos que fue remitido para su notificación a los interesados el 28 de marzo de 2017, otorgándoseles un plazo de quince días hábiles para que contestasen el citado Pliego y, en su caso, propusieran las pruebas que considerasen convenientes. El 27 de abril de 2017 tuvieron entrada en el Registro de la LEA/AVC las alegaciones realizadas por el Colegio. En dichas alegaciones el Colegio solicitó que se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador.

**14.** El 1 de junio de 2017 el instructor del expediente emitió Providencia por la que desestimó la solicitud de inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador presentada por el Colegio.

**15.** El 20 de junio de 2017 tuvo entrada en el registro de la LEA/AVC un escrito del Colegio en el que interpuso recurso administrativo ante el CVC frente a la Providencia de 1 de junio de 2017, solicitando se dictase resolución estimativa del mismo, por la que se revocase la Providencia citada y se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador.

**16.** El 27 de junio de 2017 se solicitó a los Decanatos de Juzgados de los partidos judiciales de Bizkaia (Balmaseda, Barakaldo, Bilbao, Getxo, Gernika-Lumo y Durango) la siguiente información:

- Si para la designación de peritos judiciales en materia inmobiliaria, los juzgados de su partido judicial utilizan listados de profesionales remitidos por entidades distintas del COLEGIO DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA.

-En caso afirmativo, criterio utilizado para designar peritos de uno u otros listados.

**17.** El 27 de junio de 2017 tuvo entrada en la LEA/AVC un escrito de la Dirección de Relaciones con las Administraciones Locales y Registros Administrativos del Departamento de Gobernanza Pública y Autogobierno del



Gobierno Vasco al que se adjuntó copia de la modificación de los Estatutos del Colegio a efectos de que se informase sobre su adecuación a la normativa vigente en materia de defensa de la competencia.

**18.** El 30 de junio de 2017 el instructor del expediente dictó Providencia por la que suspendió el cómputo del plazo máximo para resolver el presente procedimiento desde el 20 de junio de 2017 —fecha de registro en la LEA/AVC del recurso administrativo presentado por el Colegio— hasta la resolución por el CVC del citado recurso, cuyo plazo máximo de resolución es de tres meses.

**19.** Entre el 5 de julio y el 21 de julio de 2017, los Decanatos de Juzgados de los partidos judiciales de Bizkaia han manifestado elaborar los listados periciales con las relaciones enviadas por el Colegio, asociaciones privadas y particulares.

**20.** El 27 de julio de 2017 el Director de Investigación, con el VºBº del Presidente en funciones de la LEA/AVC, emitió informe al respecto de la adecuación a la normativa de la competencia de la modificación de los Estatutos del Colegio.

**21.** El 22 de septiembre de 2017 el instructor del expediente dictó Providencia por la que levantó la suspensión del plazo máximo para resolver el presente procedimiento.

**22.** El 25 de septiembre de 2017 el instructor del expediente dictó Providencia de cierre de la fase de instrucción, con el fin de redactar la Propuesta de Resolución, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero.

**23.** El 13 de noviembre de 2017 la Dirección de Investigación de la LEA/AVC emite la Propuesta de Resolución que es notificada al denunciante y a los interesados y, transcurrido el plazo de alegaciones, dicha Propuesta de Resolución es elevada al CVC el 19 de diciembre de 2017.

## **II. EL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE BIZKAIA**

**24.** El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia es una Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia,





independiente de la de sus miembros, y plena capacidad de obrar para el cumplimiento de sus fines.

Tiene su sede en calle Colón de Larreategui, 1 – 1º izda. de Bilbao (C.P. 48001).

El Colegio tiene, a fecha 6 de junio de 2016, 72 colegiados ejercientes.

**25.** Las actividades realizadas por el Agente de la Propiedad Inmobiliaria tienen como función la mediación y corretaje en las siguientes operaciones:

- a) Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas.
- b) Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas.
- c) Arrendamientos rústicos y urbanos, cesión y traspaso de estos últimos.
- d) Evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores.

Desde la entrada en vigor de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, dichas actividades pueden ser ejercidas:

- a) Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.
- b) Por **personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial**, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.

No obstante, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC) otorga a los Colegios Profesionales la función de proponer listas de peritos judiciales, puesto que su artículo 341 establece que en el mes de enero de cada año se interesará **de los distintos Colegios profesionales o, en su defecto, de entidades análogas**, el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos.

### III. HECHOS PROBADOS

#### 1. Listas periciales

**26.** J.F.G., agente de la propiedad inmobiliaria incorporado al Colegio de Barcelona, solicitó al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia su incorporación a las listas de peritos en los años 2013 y 2014. Otro tanto ha hecho un colegiado del Colegio de Madrid, en 2015 y otro del Colegio



de Baleares, en 2016. Todos ellos recibieron una comunicación escrita del siguiente tenor literal:

“Sirva la presente para acusar recibo de su escrito e indicarle que, con anterioridad a su inclusión en los listados de peritos judiciales de este Colegio territorial, deberá Ud. acreditar mediante la aportación de la documentación oportuna la realización de un **Curso sobre Valoraciones Inmobiliarias** impartido con posterioridad a la fecha de 1 de enero de 2002, tal y como se exige a los propios colegiados de este COAPI de Bizkaia para su incorporación en los referidos listados, todo ello de conformidad con el acuerdo alcanzado en su sesión de Junta de Gobierno de 18 de mayo de 2005.

Una vez acreditada la realización del citado Curso deberá usted abonar en concepto de **fianza** un importe de 150,00.-€ (pago único), y se ha de ingresar en la cuenta titularidad del Colegio en el Banco Santander, cuenta IBAN-ES48 0049-1800-12-2810391582, así como un **importe mensual de 15,00.- €** por los gastos de tramitación y de asistencia colegial que conlleva su incorporación al listado colegial de peritos judiciales, en igualdad de condiciones que cualquier profesional colegiado.

Informarle que todas estas condiciones han sido avaladas, además de por el propio Colegio, por la Comisión Nacional de la Competencia en la respuesta que, con fecha 17 de diciembre de 2010, dio a una consulta conjunta del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y del Colegio Oficial de API de Madrid, en relación con la participación en la lista oficial de peritos de un colegio distinto del de adscripción, donde se establece que cualquier profesional colegiado en un territorio debería poder participar en la lista de peritos de otro territorio sin requerir colegiación en éste último, pero por supuesto con la obligación de cumplir los mismos requisitos exigidos a los propios colegiados y con la aplicación, en su caso, de un canon como cuota de inscripción y/o gastos de tramitación y asistencia colegial.

Por último le informamos que deberá aportar certificación del Colegio al que pertenezca, es nuestro deber comprobar su condición de Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado en ejercicio.”

El 9 de septiembre de 2015, J.F.G. reiteró su solicitud de incorporación. No consta que esta solicitud haya recibido respuesta, aunque el Colegio afirma que la razón de ello estriba en que en sus archivos no consta como recibida dicha solicitud, no obstante lo cual, el 3 de Noviembre de 2016 se produjo su efectiva incorporación a la lista.

**27.** La Consulta de la Comisión Nacional de la Competencia CO 2010/71, de 17 de diciembre de 2010, suscrita por la Subdirectora de Servicios de la Dirección de Investigación y citada por el Colegio de Bizkaia en sus respuestas, afirma que:



“(...) el colegio territorial correspondiente podrá exigir un pago por la inscripción en la lista de peritos, cantidad que deberá ser **proporcional al servicio prestado, transparente y no abusiva, ni discriminatoria** según el territorio de colegiación.

**28.** En la Junta de Gobierno del Colegio de API de Bizkaia de 17 de enero de 2012 se trataron, entre otros, los siguientes asuntos:

(...)

**2º.- ESTABLECIMIENTO DEL CANON POR LAS ALTAS EN LOS LISTADOS DE PERITOS JUDICIALES, DE APIS PROCEDENTES DE OTROS COLEGIOS TERRITORIALES**

Toma la palabra el Sr. Presidente para informar que el motivo del presente punto del orden del día, sin perjuicio de que este asunto fuera ya tratado en otra sesión de Junta, es la solicitud recibida por parte de un colegiado del Colegio de Cantabria de incorporarse al listado de peritos judiciales de este Colegio. Tras la deliberación oportuna se acuerda que el canon de acceso al listado colegial de peritos judiciales, de aquellos colegiados APIS procedentes de otros colegios territoriales, será de 150 euros por los gastos de tramitación que conlleva, además de la obligación de abonar los 15 euros mensuales que se vienen girando a los colegiados por su incorporación al mismo.

Se acuerda enviar una carta al Colegio de Cantabria informándole que el Certificado acreditativo de la condición de colegiado en ejercicio de la persona interesada en adscribirse al listado de peritos judiciales, se había solicitado al propio Colegio por lo que esperábamos que el mismo hubiese sido remitido de vuelta a este COAPI de Bizkaia a través de ese mismo conducto interadministrativo. Del mismo modo se acuerda enviar una carta contestándole al colegiado que, con anterioridad a su inclusión en los listados de peritos judiciales de este Colegio territorial, deberá acreditar mediante la aportación de la documentación oportuna la realización de un curso sobre valoraciones inmobiliarias, al igual que se viene exigiendo a los colegiados inscritos en el listado de peritos, y que la cuota de inscripción al listado colegial de peritos judiciales asciende a un importe de 150,00.-€ (pago único), así como un importe mensual de 15,00.-€ por los gastos de tramitación y de asistencia colegial que conlleva su incorporación, en igualdad de condiciones que cualquier profesional colegiado. Informarle que todas estas condiciones han sido avaladas por la Comisión Nacional de la Competencia en la respuesta que, con fecha 17 de diciembre de 2010, dio a una consulta conjunta del Consejo General y del Colegio Oficial de API de Madrid, en relación con la participación en la lista oficial de peritos de un colegio distinto del de adscripción, donde se establece que cualquier profesional colegiado en un territorio debería poder participar en la lista de peritos de otro territorio sin requerir colegiación en éste último, pero por supuesto con la obligación de cumplir los mismos requisitos exigidos a los propios colegiados y con la aplicación, en su caso, de un canon como cuota de inscripción y/o gastos de tramitación y asistencia colegial.

**29.** Desde el 1 de enero de 2016, la cuota de inscripción al listado colegial de peritos judiciales asciende a un importe de 192,00€ (16€ al mes).

El Colegio ha precisado que los gastos de tramitación y de asistencia colegial consisten en: confección de listados y distribución por los Juzgados y



Registros; comunicaciones por actualización de las listas a los Juzgados, mediante correo ordinario y/o medios propios; atención del personal laboral del Colegio, soporte informativo y de comunicación, mediante medios tales como teléfono, internet, etc. y soporte informativo específico y exclusivo para la lista de peritos.

**30.** A fecha 13 de julio de 2016, el Colegio tiene inscritos en su lista de peritos a 47 agentes de la propiedad inmobiliaria, siendo 4 de ellos provenientes de otros Colegios (dos del Colegio de Madrid, uno del Colegio de Baleares y otro del de Lleida).

## 2. Estatutos Colegiales

**31.** Los últimos Estatutos publicados en el BOPV por el Colegio se publicaron el 5 de diciembre de **2000**<sup>1</sup>. Dichos Estatutos establecen, entre otros preceptos, lo siguiente:

### Artículo 7.- De las funciones.

1.- Son funciones propias del Colegio las siguientes: (...)

e) Establecer **baremos** de honorarios, con carácter orientativo.

(...)

j) Visar los trabajos profesionales de los colegiados cuando así lo decida la Junta de Gobierno o la legislación aplicable. El visado acreditará la autoría del trabajo así como el hecho de la titulación y colegiación del autor.

(...)

### Artículo 10.- Obligatoriedad de la colegiación.

1.- Para ejercer la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria en el Territorio Histórico de Bizkaia, con el contenido establecido en el art. 8 de estos Estatutos, será **obligatoria la colegiación** como «ejerciente» en este Colegio o, en su caso, la habilitación.

2.- La obligatoriedad o no de la colegiación de aquellas personas vinculadas con la administración mediante contrato administrativo o laboral se regirá por lo que disponga en cada momento la normativa vigente. En cualquier caso, la colegiación será obligatoria para estas personas cuando realicen la actividad propia de Agente de la Propiedad Inmobiliaria privadamente.

### Artículo 13.- Requisitos para la incorporación al Colegio.

1.- Para incorporarse al Colegio como ejerciente será necesario cumplir todos y cada uno de los siguientes requisitos: (...)

---

<sup>1</sup> Orden de 13 de septiembre de 2000, del Consejero de Justicia, Trabajo y Seguridad Social, por la que se aprueban los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, BOPV nº 233, de 5 de diciembre de 2000.



- b) Presentación del título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria o de convalidación equivalente, testimonio notarial del mismo o, en su caso, resguardo de haber abonado los derechos correspondientes a su expedición.  
(...)

6.- La incorporación al Colegio en calidad de «no ejerciente» exigirá el cumplimiento de todos los requisitos señalados en los párrafos anteriores (...).

#### **Artículo 14.- Habilitaciones.**

1.- El ejercicio de la actividad de Agente de la Propiedad Inmobiliaria en el Territorio Histórico de Bizkaia por parte de Agentes colegiados en otros Colegios Provinciales no requerirá de habilitación por parte de este Colegio **siempre que la actividad fuese puntual y ocasional.**

2.- El ejercicio de la actividad se considera **puntual** cuando el Agente colegiado en otro Colegio Provincial no tenga en cartera al mismo tiempo más de cinco inmuebles sitios en Bizkaia. Se considera ocasional cuando la actividad que se desarrolle en Bizkaia no se prolongue más de seis meses consecutivos en dos años naturales o más de seis meses alternos dentro del mismo año natural.

3.- El ejercicio de la actividad de Agente de la Propiedad Inmobiliaria en el Territorio Histórico de Bizkaia por parte de Agentes colegiados en otros Colegios Provinciales **requerirá habilitación por parte de este Colegio cuando no tenga la consideración de puntual y ocasional y siempre que se realice sin oficina, despacho o establecimiento en este territorio.** La habilitación se otorgará siempre que el interesado lo solicite, señalando el tiempo que se desee gozar de la habilitación, adjuntando certificación de colegiación emitida por el Colegio de origen y previo pago de la tasa de habilitación fijada por la Junta de Gobierno. La habilitación dará derecho al uso de los servicios de este Colegio durante el tiempo que dure la habilitación y supondrá el sometimiento del habilitado a la potestad disciplinaria de este Colegio en relación con la actividad ejercida en Bizkaia.

4.- **La apertura de despacho, oficina o establecimiento en Bizkaia por parte de Agente de la Propiedad Inmobiliaria colegiado en otro Colegio Provincial supondrá la obligación de colegiación en Bizkaia.**

5.- El futuro Consejo Vasco de Colegios de Agentes de la Propiedad **Inmobiliaria podrá establecer reglas especiales de habilitación para los colegiados adscritos a alguno de los Colegios que lo compongan. Igualmente, la Junta de Gobierno podrá acordar otras normas de habilitación con otros Colegios territoriales, siempre basadas en la reciprocidad.**

#### **Artículo 26.- Funciones [de la Junta de Gobierno].**

1.- Corresponde a la Junta de Gobierno todas las funciones de gestión ordinaria del Colegio, así como la que atribuyan las leyes o estos Estatutos.

2.- En particular corresponde a la Junta de Gobierno: (...)

- n) **Fijar baremos orientativos de honorarios profesionales.** (...)

#### **Artículo 75.- Elaboración de listas [de peritos].**

1.- El Colegio dispondrá de listas de colegiados ejercientes ordenadas por zonas a los efectos de correr la designación por turno. La Junta de Gobierno dividirá el Territorio Histórico de Bizkaia en zonas a los efectos de la elaboración de estas listas.



2.- Los colegiados ejercientes se incluirán en las listas correspondientes a las zonas en las que **dispongan de despacho abierto al público**, debiendo figurar en todas las zonas en las que dispongan de despacho abierto, aunque sólo figurarán una vez en cada lista de zona incluso si tuvieran varios despachos abiertos en la misma zona.

3.- Si la Junta de Gobierno estimare que el servicio en alguna o todas las zonas del Territorio Histórico de Bizkaia queda convenientemente cubierto con colegiados voluntarios, podrá decidir que la inclusión en la lista correspondiente a esa zona sea voluntario para los colegiados. En otro caso la inclusión en la lista será obligatoria para los colegiados ejercientes con más de dos años de antigüedad como ejercientes y voluntaria para los demás colegiados en ejercicio.

4.- Dentro de cada zona las listas se organizarán por antigüedad del colegiado, de forma que el primero de la lista sea el colegiado de mayor antigüedad en la zona y así sucesivamente hasta el último de la lista que será el colegiado de menor antigüedad.

#### **Artículo 76.- La designación por turno.**

1.- **Cuando un organismo administrativo, judicial o un particular solicite al Colegio la designación de un Agente para la realización de una determinada actuación profesional**, el Colegio designará al primer colegiado que figure en la lista de la zona donde radique el inmueble sobre el que recaiga la actuación a realizar. Si en la actuación solicitada no figurase ningún inmueble, se acudirá a la lista de la zona donde se deba de realizar la actuación solicitada. Si el lugar de realización de la actuación profesional es irrelevante se acudirá a la lista que soporte un menor coeficiente de actuaciones por colegiados inscritos.

2.- Si el primer colegiado inscrito ya hubiese previamente realizado alguna actuación profesional por turno se pasará al siguiente de la lista y así sucesivamente.

3.- La aceptación de la actuación profesional por turno es, en principio, **obligatoria** para los colegiados incluidos en la lista. El colegiado al que corresponda la actuación puede excusarse ante el Presidente de la Junta de Gobierno alegando el motivo que le impide realizar la actuación. El Presidente de la Junta de Gobierno apreciará, discrecionalmente, si la causa alegada es razonable para aceptar que corra el turno. Si el Presidente de la Junta de Gobierno decide que no lo es el colegiado deberá obligatoriamente realizar la actuación solicitada.

4.- El Presidente de la Junta de Gobierno controlará el funcionamiento de la designación por turno y adoptará todas las medidas necesarias para su correcto funcionamiento.

5.- La Junta de Gobierno **podrá** remitir a los organismos judiciales o administrativos que más habitualmente solicitan la designación por turno una copia de las listas, acompañándolas de una copia de este Capítulo de los Estatutos y solicitando del organismo remitido que tenga a bien informarle de las incidencias que se produzcan en el funcionamiento del turno al objeto de adoptar las medidas necesarias para la mejora del servicio.

#### **Artículo 84.- Fijación de baremo de honorarios.**

1.- La Junta de Gobierno fijará y mantendrá **actualizado un baremo de honorarios profesionales**.

2.- El baremo será orientativo, pudiendo los colegiados y los terceros pactar los honorarios y las demás condiciones de sus contratos profesionales libremente.



**32.** En Asamblea General Ordinaria de 29 de abril de 2009 se trataron los siguientes asuntos:

(...)

**4º.- APROBACIÓN EN SU CASO, DE LA DEROGACIÓN DE LOS BAREMOS DE HONORARIOS ORIENTATIVOS DE ESTE COLEGIO COMO CONSECUENCIA DE LA RESOLUCIÓN INDICADA EN EL PUNTO ANTERIOR.**

Tras la exposición realizada en el punto anterior del contenido de la Resolución el TVDC y la deliberación oportuna, se acuerda la derogación de los baremos orientativos de este colegio a excepción de los relativos a la actuación de los colegiados en calidad de peritos judiciales.

**33.** En Asamblea General Ordinaria de 29 de abril de 2009 se adoptaron los siguientes acuerdos:

**5º.- APROBACIÓN EN SU CASO, DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS PARTICULARES DE ESTE COLEGIO PARA SU ADAPTACIÓN A LA NORMATIVA VIGENTE EN MATERIA DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA.**

De igual manera, en consonancia con lo informado en el punto tercero relativo a la resolución dictada por el TVDC, se acuerda de forma unánime aprobar la modificación de los Estatutos particulares de este Colegio para su adaptación a la normativa vigente en materia de defensa de la competencia, de conformidad con la propuesta planteada por el letrado asesor.

**34.** En Asamblea General Ordinaria de 21 de diciembre de 2009 se adoptaron los siguientes acuerdos:

**4º.- APROBACIÓN, EN SU CASO, DE LA MODIFICACIÓN DE LOS ESTATUTOS COLEGIALES.**

Con motivo del informe remitido por el Servicio Vasco de Defensa de la Competencia que, aunque da por buenas las modificaciones realizadas en nuestros Estatutos Colegiales, propone eliminar la referencia a la imposición del visado por parte de la Junta de Gobierno y que se aplique exclusivamente a los trabajos profesionales cuando lo soliciten de manera expresa los clientes o lo impongan las leyes.

Por el motivo alegado, y tras la deliberación oportuna se acuerda por unanimidad aprobar la modificación del artículo 7.1.j) de los Estatutos colegiales, relativo a los visados de los trabajos profesionales, procediendo a suprimir la frase “cuando así lo decida la Junta de Gobierno”, todo ello en consonancia además con lo que recoge el proyecto de Ley de modificación de diversas leyes (entre ellas la Ley de Colegios Profesionales) para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio, la también denominada Ley Ómnibus.

Así, tras la aprobación de la modificación referida, se remitirán los Estatutos al Consejero de Justicia del Gobierno Vasco para su definitiva aprobación mediante la correspondiente Orden.

**35.** Ninguna de estas modificaciones de los Estatutos han sido publicadas tal y como exige la normativa.



**36.** Los Estatutos no publicados, denominados “Texto refundido de los Estatutos particulares del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia [adaptadas a las disposiciones establecidas en la Ley de Defensa de la Competencia (LDC), en cumplimiento con el contenido de la Resolución dictada por el Tribunal Vasco de Defensa de la Competencia con fecha 29 de octubre de 2008, así como a la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio]” establecen, entre otros preceptos, lo siguiente:

**Artículo 7.- Funciones.**

1. Son funciones propias del Colegio las siguientes:

(...)

e) Establecer **baremos** de honorarios, con carácter orientativo, a los exclusivos efectos de la tasación de costas.

(...)

j) Visar los trabajos profesionales de los colegiados cuando así lo soliciten éstos por petición expresa de sus clientes o lo imponga la legislación aplicable. El visado acreditará la autoría del trabajo así como el hecho de la colegiación del autor. Esto no puede ser hechos para un tipo

**Artículo 13.- Requisitos para la colegiación.**

1. **Para la incorporación al Colegio se requiere acreditar**, como condiciones generales de aptitud, las siguientes: (...)

b) Estar en posesión del título de graduado, licenciado, diplomado, ingeniero, arquitecto, ingeniero técnico o arquitecto técnico, o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.

(...)

**Artículo 75.- Elaboración de listas [de peritos].**

1.- El Colegio dispondrá de listas de colegiados ejercientes **ordenadas por zonas** a los efectos de correr la designación por turno. La Junta de Gobierno dividirá el Territorio Histórico de Bizkaia en zonas a los efectos de la elaboración de estas listas.

2.- Los colegiados ejercientes se incluirán en las listas correspondientes a las zonas en las que **dispongan de despacho abierto al público**, debiendo figurar en todas las zonas en las que dispongan de despacho abierto, aunque sólo figurarán una vez en cada lista de zona incluso si tuvieran varios despachos abiertos en la misma zona.

3.- Si la Junta de Gobierno estimare que el servicio en alguna o todas las zonas del Territorio Histórico de Bizkaia queda convenientemente cubierto con colegiados voluntarios, podrá decidir que la inclusión en la lista correspondiente a esa zona sea voluntario para los colegiados. En otro caso la inclusión en la lista será obligatoria para los colegiados ejercientes con más de dos años de antigüedad como ejercientes y voluntaria para los demás colegiados en ejercicio.





4.- Dentro de cada zona las listas se **organizarán por antigüedad del colegiado**, de forma que el primero de la lista sea el colegiado de mayor antigüedad en la zona y así sucesivamente hasta el último de la lista que será el colegiado de menor antigüedad.

#### **Artículo 76.- La designación por turno.**

1.- Cuando un organismo administrativo, judicial o un particular solicite al Colegio la designación de un Agente para la realización de una determinada actuación profesional, el Colegio designará al primer colegiado que figure en la lista de la zona donde radique el inmueble sobre el que recaiga la actuación a realizar. Si en la actuación solicitada no figurase ningún inmueble, se acudirá a la lista de la zona donde se deba de realizar la actuación solicitada. Si el lugar de realización de la actuación profesional es irrelevante se acudirá a la lista que soporte un menor coeficiente de actuaciones por colegiados inscritos.

2.- Si el primer colegiado inscrito ya hubiese previamente realizado alguna actuación profesional por turno se pasará al siguiente de la lista y así sucesivamente.

3.- La aceptación de la actuación profesional por turno es, en principio, obligatoria para los colegiados incluidos en la lista. El colegiado al que corresponda la actuación puede excusarse ante el Presidente de la Junta de Gobierno alegando el motivo que le impide realizar la actuación. El Presidente de la Junta de Gobierno apreciará, discrecionalmente, si la causa alegada es razonable para aceptar que corra el turno. Si el Presidente de la Junta de Gobierno decide que no lo es el colegiado deberá obligatoriamente realizar la actuación solicitada.

4.- El Presidente de la Junta de Gobierno controlará el funcionamiento de la designación por turno y adoptará todas las medidas necesarias para su correcto funcionamiento.

5.- La Junta de Gobierno podrá remitir a los organismos judiciales o administrativos que más habitualmente solicitan la designación por turno una copia de las listas, acompañándolas de una copia de este Capítulo de los Estatutos y solicitando del organismo remitido que tenga a bien informarle de las incidencias que se produzcan en el funcionamiento del turno al objeto de adoptar las medidas necesarias para la mejora del servicio.

#### **Artículo 84.- Fijación de baremo de honorarios, con carácter orientativo, a los exclusivos efectos de la tasación de costas.**

1.- La Junta de Gobierno fijará y mantendrá actualizado un baremo de honorarios profesionales, con carácter orientativo, a los exclusivos efectos de la tasación de costas.

2.- El baremo será orientativo y a los exclusivos efectos de la tasación de costas, pudiendo los colegiados y los terceros pactar los honorarios y las demás condiciones de sus contratos profesionales libremente.

**37.** Los Estatutos del Colegio aprobados en las Asambleas Generales Ordinarias de 29 de abril de 2009, de 21 de diciembre de 2009 y de 27 de abril de 2010, fueron remitidos al Gobierno Vasco para su aprobación mediante Orden y publicación en el BOPV. No obstante, al día de hoy no han sido aprobados, ni publicados.



**38.** El Colegio sostiene en sus alegaciones que esta falta de publicación obedece a la inacción de la Administración competente y del expediente se desprende que la Administración requirió al Colegio en varias ocasiones para modificar y/o matizar algunos puntos de los nuevos Estatutos.

**39.** Así las cosas, los últimos Estatutos publicados en el BOPV se corresponden con los del 5 de diciembre de **2000**<sup>2</sup> que contienen determinados preceptos incompatibles con la vigente normativa de competencia, tal y como quedó indicado en las sucesivas resoluciones del TVDC y del Servicio Vasco de Defensa de la Competencia de fechas.

## **IV. CALIFICACIÓN JURÍDICA**

### **1. Normativa aplicable**

**40.** La actuación del Colegio se rige por la Ley estatal 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales (LCP), así como por la Ley vasca 18/1997, de 21 de noviembre, de ejercicio de profesiones tituladas y de colegios y consejos profesionales (LVC).

La LCP ha sido modificada por la siguiente normativa:

- Ley 74/1978, de 26 de diciembre, de normas reguladoras de los Colegios Profesionales,
- Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales,
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales,
- Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia,
- Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios,
- Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio ("Ley Ómnibus"), y
- Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles.

Por su parte, la LVC ha sido modificada por la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE,

---

<sup>2</sup> Orden de 13 de septiembre de 2000, del Consejero de Justicia, Trabajo y Seguridad Social, por la que se aprueban los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, BOPV nº 233, de 5 de diciembre de 2000.



de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior.

El artículo 2.4 de la LCP somete, desde la reforma operada por el Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios profesionales a la LDC.

**41. Asimismo, son aplicables al Colegio las siguientes normas:**

- Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, regulando el ejercicio de la profesión (art. 1),
- Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, y
- Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

**2. Sometimiento de la actuación del Colegio a la legislación de defensa de la competencia**

**42.** Resulta fuera de duda que la LDC es aplicable a la actuación de los Colegios profesionales que tiene incidencia en el mercado. De hecho, el artículo 2.4 de la LCP somete, desde la reforma operada por el Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios profesionales a la LDC.

**43.** Así, el Tribunal Supremo analizó dicha cuestión en su sentencia de 2 de junio de 2009 (ECLI: ES:TS:2009:3795), en la cual resolvió el recurso de casación interpuesto por el Colegio de Notarios de Madrid:

“En efecto, esta Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo comparte los razonamientos de la Sala de instancia referidos a la **plena aplicabilidad al Colegio Notarial recurrente de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia**, y concernientes a la **consideración del mecanismo compensatorio enjuiciado de conducta incurso en las prohibiciones del artículo 1 del referido Cuerpo legal, puesto que la circunstancia de que el Acuerdo de 17 de enero de 2001 se adopte en el ejercicio de la potestad de ordenación de la actividad profesional de los colegiados, al amparo de lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 2/1974, de 13 de julio, sobre Colegios Profesionales, no excluye que dicho Acuerdo deba someterse al principio de legalidad administrativa, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 36 y 103 de la Constitución, y deba respetar específicamente la legislación de defensa de la competencia.**

En este sentido, cabe significar que el artículo 2.4 de la Ley sobre Colegios Profesionales, en la redacción debida a la Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales, establece que «los



acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios con transcendencia económica observarán los límites del artículo 1 de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, sin perjuicio de que los Colegios puedan solicitar la autorización singular prevista en el artículo 3 de dicha Ley », lo que permite deducir la condición de los Colegios profesionales de sujetos activos de los ilícitos competitivos, no obstante su reconocimiento como Corporaciones de Derecho Público, en cuanto sus conductas afecten a la libre prestación de servicios, por lo que no procede determinar, en abstracto, selectivamente un ámbito material de conductas relacionadas con las funciones que ejercen los Colegios profesiones, que, por su naturaleza o su contenido regulatorio, quede excluido o exceptuado a priori de la aplicación de la legislación de defensa de la competencia.”

**44.** El hecho de que los Colegios actúen en algunos casos ejerciendo funciones públicas tampoco impide que se apliquen a sus actuaciones las normas de competencia, tal y como lo indica la jurisprudencia del Tribunal Supremo. Así, la sentencia de 9 de marzo de 2015 (ECLI: ES:TS:2015:800) y la sentencia de 18 de julio de 2016 (ECLI: ES:TS:2016:3525) establecieron que:

“(…) en el ámbito del Derecho de la competencia opera un concepto amplio y funcional de la empresa, de manera que lo relevante no es el estatus jurídico económico del sujeto que realiza la conducta, sino que su conducta haya causado o sea apta para causar un resultado económicamente dañoso o restrictivo de la competencia en el mercado”

**45.** De esta manera queda claro que, incluso la propia Administración, si realiza una actividad que perturba la libre competencia, puede ser objeto de sanción en aplicación de las normas de defensa de la competencia.

### **3. Estatutos colegiales**

**46.** El artículo 33 de la LVC establece en sus apartados 5 y 6 que:

5. Los estatutos, así como su reforma, serán comunicados al Departamento de Justicia, Economía, Trabajo y Seguridad Social del Gobierno Vasco [actual Departamento de Gobernanza Pública y Autogobierno] para su aprobación definitiva, mediante orden. La citada orden se dictará previa verificación de la legalidad de los estatutos, de conformidad con lo previsto en el artículo 53 de la presente ley. A estos efectos será necesario informe previo de su respectivo consejo, si lo hubiere, y del Departamento que sea competente por razón de la profesión que se trate.

6. La orden aprobatoria y los correspondientes estatutos, así como su reforma, serán publicados en el Boletín Oficial del País Vasco e inscritos en el Registro de Profesiones Tituladas.

**47.** En consecuencia, mientras esta publicación no tenga lugar, desde el punto de vista de terceros, los únicos estatutos oficiales vigentes serán los aprobados mediante Orden de 13 de septiembre de 2000 y publicados en el Boletín Oficial del País Vasco el 5 de diciembre de 2000 pues, como señala la Exposición de



motivos de la *Ley 18/1997, de 21 de noviembre, de ejercicio de profesiones tituladas y de colegios y consejos profesionales*, modificada por la *Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Directiva 2006/123/CE, de 12 de diciembre, del Parlamento Europeo y del Consejo, relativa a los servicios en el mercado interior*, se crea el Registro de Profesiones Tituladas “con el objetivo de ofrecer a los ciudadanos un mecanismo de información necesario, tanto de la realidad colegial de la Comunidad como de los profesionales que opten por acceder al mismo”, todo ello con independencia del hecho de que las relaciones intracolegiales se hayan venido rigiendo por los Estatutos aprobados en las Asambleas de 2009 y 2010.

#### 4. Participación en las listas periciales

##### A. Cuota de inscripción en las listas

**48.** El Colegio exige a todos los colegiados, propios o ajenos, que deseen incorporarse a las listas de peritos, el abono mensual de una cantidad de 16€ (192€ anuales) en concepto de gastos de tramitación y de asistencia colegial que conlleva su incorporación.

Asimismo, el Colegio exige el abono de 150€ en concepto de **canon de acceso** al listado colegial de peritos judiciales, por los gastos de tramitación que conlleva, —según el acuerdo de la Junta de Gobierno de 17 de enero de 2012—, aunque en la carta que se envía a los colegidos ajenos se indica que se debe abonar en concepto de **fianza**.

El Colegio ha precisado que los gastos de tramitación y de asistencia colegial se traducen en: confección de listados y distribución por los Juzgados y Registros; comunicaciones por actualización de las listas a los Juzgados, mediante correo ordinario y/o medios propios; atención del personal laboral del Colegio, soporte informativo y de comunicación, mediante medios tales como teléfono, internet, etc., y soporte informativo específico y exclusivo para la lista de peritos.

**49.** El Colegio debería proceder a un cálculo lo más exacto posible de los costes reales en los que incurre y que puedan, efectivamente, imputarse a la participación de los colegiados en la lista de peritos de manera que no recaigan sobre los colegiados inscritos en las listas periciales costes que no hayan sido directamente causados por las mismas o costes generales cuya imputación pudiera resultar desproporcionada al servicio prestado; opaca; abusiva o discriminatoria (Consulta de la CNC- CO 2010/71 de 17 de diciembre).



## **B. Exigencia de realización de Cursos de formación**

**50.** El Colegio exige la acreditación documental de la realización de un Curso sobre Valoraciones Inmobiliarias impartido con posterioridad a la fecha de 1 de enero de 2002, como requisito para poder ser inscrito en las listas periciales.

Se trata de un requisito exigido de manera general para todos los colegiados por lo que su exigencia a un profesional previamente colegiado en otro territorio no supone un trato discriminatorio. En consecuencia, este requisito no supondría una restricción a la competencia en el sentido del *“Informe sobre Colegios profesionales tras la trasposición de la Directiva de Servicios”*, de la extinta CNC.

## **5. Carácter voluntario de la colegiación**

**51.** Como se ha manifestado, la Ley de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, estableció que las labores que hasta esa fecha ejercían los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria podría ser ejercida, en adelante, por los mismos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica, o por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial.

**52.** En consecuencia, no siendo necesaria la colegiación para ejercer labores de mediación y corretaje inmobiliario, el Colegio debe considerarse como un colegio profesional de colegiación voluntaria.

**53.** La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en su artículo 341.1 establece que:

En el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales o, en su defecto, de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Secretario Judicial, y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo

**54.** El Acuerdo de 28 de octubre de 2010 del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, por el que se modifica la Instrucción 5/2001, de 19 de diciembre, sobre remisión anual a los órganos jurisdiccionales de las listas profesionales para su designación judicial como peritos y el Protocolo de



actuación del servicio común procesal para la designación de peritos judiciales, de 9 de febrero de 2005) establece que:

"Para los casos en que la prueba pericial requerida exija una titulación de colegiación obligatoria, los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia y Jueces Decanos procurarán recabar los listados de todos aquellos Colegios Profesionales existentes en la demarcación vinculados a una profesión cuya titulación pudiera guardar relación directa y resultar idónea para el ejercicio del peritaje judicialmente requerido. **Para los casos en que la colegiación no constituya requisito imprescindible para el ejercicio profesional o exista distintas titulaciones y/o profesiones susceptibles de realizar de forma adecuada la práctica pericial solicitada, los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia y los Jueces Decanos procurarán solicitar los listados de peritos de todas las asociaciones profesionales, corporaciones, y colegios no oficiales que existan en la demarcación**".

**55.** Ese Acuerdo fue considerado conforme a Derecho por el Tribunal Supremo, quien, en su sentencia de 26 de julio de 2012 (ECLI: ES:TS:2012:5757), desestimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, y manifestó:

II.- El texto literal del antes transcrito artículo 341 LEC no contiene referencia alguna a si la colegiación ha de ser obligatoria o voluntaria, por lo que, según ya declaró la antes mencionada sentencia de esta Sala y Sección de 21 de septiembre de 2011, caben interpretaciones alternativas de ese precepto con iguales visos de razonabilidad.

Consiguientemente, el CGPJ, en la organización de esta actividad gubernativa, puede introducir modificaciones que respondan a una reinterpretación de ese precepto de la LEC cuando considere que su hermenéutica inicial fue incorrecta o inexacta.

Y eso es lo que se advierte en la modificación que introduce en la Instrucción 5/2001 el Acuerdo de 28 de octubre de 2010 aquí recurrido, pues lo que a través de ella se hace, en lo referente a los listados de peritos, es seguir soluciones distintas según que la pericia exija o no una titulación de colegiación obligatoria.

III.- Esta nueva interpretación de la LEC contenida en el acuerdo recurrido no puede considerarse, por tanto, una innovación o modificación normativa, y tampoco hay razones para considerarla desacertada.

Tiene razón en este sentido el Abogado del Estado en lo que viene a razonar sobre que esta nueva interpretación resulta más acorde con la liberalización en el sector inmobiliario introdujo el Real Decreto-Ley 4/2000, de 23 de junio, y con los objetivos tanto de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre libre acceso a las actividades de servicio y su ejercicio, como de la Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la anterior (que incorporaron parcialmente al Derecho español la Directiva 2006/123/ce del Parlamento europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior).

Y también la tiene en lo que paralelamente argumenta sobre que la existencia de un colegio que agrupe voluntariamente a titulados que puedan ejercer de modo no excluyente una actividad no puede ser un muro que excluya esa misma actividad a otros profesionales que legalmente estén habilitados para su ejercicio.



**56.** Los Decanatos de Juzgados de los partidos judiciales de Bizkaia han ratificado, tal y como ha alegado el Colegio, que elaboran las listas periciales con las relaciones enviadas por el Colegio, asociaciones privadas y particulares.

## **6. Calificación de los hechos**

**57.** El apartado 1 del artículo 1 de la LDC establece que:

Se prohíbe todo acuerdo, decisión, recomendación colectiva, o práctica concertada o conscientemente paralela, que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o en parte del mercado nacional y, en particular los que consistan en :

a) La fijación de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio.

(...)

c) El reparto del mercado o de las fuentes de aprovisionamiento.

Por su parte, el artículo 2.4 de la LCP establece que:

Los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios observarán los límites de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

**58.** En el presente caso, el silencio negativo ofrecido por el Colegio a la solicitud de inclusión realizada en 2015 por el denunciante en las listas de peritos judiciales del Colegio hasta su inclusión el 3 de noviembre de 2016, constituye una omisión con efectos de cierre de mercado, incardinable entre las tipificadas en el Art. 1.1c) de la LDC.

**59.** Por otro lado, el mantenimiento en los Estatutos oficiales del Colegio de varios preceptos que establecen baremos orientativos, visados obligatorios, obligatoriedad de colegiación, titulación obligatoria, habilitaciones y designación por turno de peritos, constituye un acuerdo contrario a la libre competencia que cumple con los elementos del tipo del artículo 1.1 de la LDC, cuya calificación no puede verse afectada por el hecho de haber aprobado con posterioridad otros Estatutos, dado que dicha aprobación se realizó de modo interno y sin seguir el procedimiento determinado por la normativa vigente.

**60.** Las conductas analizadas en el presente expediente son consecuencia de la decisión adoptada en el seno del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, compuesto por profesionales que deben competir entre sí en el mercado.





**61.** El artículo 62 de la LDC clasifica las infracciones establecidas en la misma en tres tipos: leves, graves y muy graves. En consecuencia, las infracciones analizadas deben tipificarse como muy graves a tenor del artículo 62.4.a).

## V. RESPONSABILIDAD

**62.** Se considera responsable de la infracción del artículo 1.1 de la LDC mencionada al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia.

**63.** Según reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo<sup>3</sup> —recogida asimismo por el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en sus sentencias 761/2011, de 14 de noviembre de 2011 y 73/2012, de 6 de febrero de 2012— en el ámbito de la responsabilidad administrativa no basta con que la conducta sea típica y antijurídica, sino que también es necesario que sea culpable.

**64.** La culpabilidad es un elemento insoslayable cuando de la aplicación del derecho sancionador se trata y exige que la conducta realizada sea imputable a los expedientados, bien a título de dolo bien a título de imprudencia; es decir, que el sujeto actúe deliberadamente o bien que actúe sin plena consciencia de los efectos dañosos que su conducta pueda originar a la libre competencia, por haber obviado la diligencia que le resultaba exigible.

**65.** En el supuesto analizado la responsabilidad del Colegio se origina al no contestar a la solicitud de inclusión en las listas de peritos judiciales del Colegio realizada por el denunciante en 2015, al incluirle de forma tardía el 3 de noviembre de 2016.

**66.** Asimismo, la responsabilidad del Colegio se origina al mantener en los Estatutos publicados del Colegio varios preceptos que establecen baremos orientativos, visados obligatorios, obligatoriedad de colegiación, titulación obligatoria, habilitaciones y designación por turno de peritos.

---

<sup>3</sup> STC 76/1990, de 26 de abril de 1990; SSTS de 12 de diciembre de 1995, de 14 de mayo de 1999, de 4 de marzo de 2002, de 19 de diciembre de 2002, de 18 de marzo de 2005, de 6 de julio de 2010; y SSTSJPV 761/2011, de 14 de noviembre de 2011 y 73/2012, de 6 de febrero de 2012.



## VI. SANCIÓN

### 1. Criterios para la determinación de la sanción

**67.** El artículo 64.1 de la LDC establece que el importe de las sanciones se fijará atendiendo, entre otros, a los siguientes criterios:

- a) La dimensión y características del mercado afectado por la infracción.
- b) La cuota de mercado de la empresa o empresas responsables.
- c) El alcance de la infracción.
- d) La duración de la infracción.
- e) El efecto de la infracción sobre los derechos y legítimos intereses de los consumidores y usuarios o sobre otros operadores económicos.
- f) Los beneficios ilícitos obtenidos como consecuencia de la infracción.
- g) Las circunstancias agravantes y atenuantes que concurren en relación con cada una de las empresas responsables.

**68.** En el presente caso, respecto de las listas periciales procede tomar en consideración, el carácter de colegiación voluntaria del Colegio de APIs de Bizkaia y su no exclusividad respecto de las listas periciales que utilizan los órganos judiciales de Bizkaia.

**69.** Asimismo, respecto del mantenimiento en los Estatutos oficiales del Colegio de varios preceptos anticompetitivos, procede tomar en consideración que el Colegio remitió al departamento competente del Gobierno vasco su proyecto de nuevos Estatutos.

### 2. Determinación de la cuantía de la sanción

**70.** El Colegio carece de volumen de negocios y por tanto podría ser de aplicación lo dispuesto en el apartado 3 del artículo 63, que establece la posibilidad de imponer una multa a partir de 10 millones de euros.

**71.** Sin embargo, el principio de proporcionalidad exige una ponderación de la sanción atendiendo a las circunstancias del caso<sup>4</sup>.

---

<sup>4</sup> Tanto la LDC como la jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre cálculo de las multas exigen que las mismas sean adoptadas con escrupuloso respeto al principio de proporcionalidad. SSTs de 29 de enero de 2015, Sala de lo Contencioso Administrativo, Sección 3ª, Recurso de Casación 2872/2013; de 9 de febrero de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, Recurso de Casación nº 1531/2013; de 27 de febrero de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, Recurso de Casación nº 498/2014; de 8 de junio de 2015, Sala de



**72.** Por lo expuesto procede imponer al Colegio una sanción de multa de carácter simbólica de 400€ por el mantenimiento en los Estatutos inscritos de funciones expresamente prohibidas y contrarias a la competencia.

**73.** Asimismo, procede imponer al Colegio una sanción de multa de carácter simbólica de 200€ por el silencio negativo ofrecido por el Colegio a la solicitud de inclusión realizada en 2015 del denunciante en las listas de peritos judiciales del Colegio, su inclusión tardía el 3 de noviembre de 2016, así como por la exigencia de la realización de un curso como requisito para acceder a las listas periciales.

## VII. RESUELVE

**PRIMERO.-** Declarar acreditada la comisión de una infracción del artículo 1 de la LDC por el mantenimiento en los Estatutos inscritos de funciones expresamente prohibidas y contrarias a la competencia.

**SEGUNDO.-** Declarar acreditada la comisión de otra infracción por la realización de una conducta prohibida por el artículo 1.1 de la LDC, consistente en el silencio negativo ofrecido por el Colegio a la solicitud de inclusión realizada en 2015 del denunciante en las listas de peritos judiciales del Colegio, su inclusión tardía el 3 de noviembre de 2016.

**TERCERO.-** Declarar responsable de las infracciones al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, cuyo domicilio se encuentra en la calle Colón de Larreategui, 1, 1º izda., de Bilbao (48001)

**CUARTO.-** Imponer una sanción de multa 400€ por el mantenimiento en los Estatutos de funciones expresamente prohibidas y contrarias a la competencia.

**QUINTO.-** Imponer una sanción de multa de 200€ por la conducta restrictiva de la competencia en el acceso a la lista de peritos del Colegio.

**SEXTO.-** Ordenar al Colegio que en el plazo de 6 meses desde la notificación de la presente adopte los acuerdos pertinentes para adecuar a la normativa de

---

lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, Recurso de Casación nº 1763/2014; de 22 de junio de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, Recurso de Casación nº 1036/2013; de 28 de septiembre de 2015, Sala de lo Contencioso-administrativo, Sección 3ª, Recurso de Casación nº 836/2013; de 30 de septiembre de 2015, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª, Recurso de casación nº 496/2013.



competencia los Estatutos colegiales y llevar las actuaciones necesarias a su aprobación por parte de la Administración competente y publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.

**SÉPTIMO.-** Ordenar al Colegio que se abstenga de reiterar conductas que tengan el mismo o similar objeto o que produzcan el mismo efecto.

**OCTAVO.-** Ordenar al Colegio la comunicación de esta resolución a todos sus colegiados en el plazo de un mes de su recepción.

**NOVENO.-** Ordenar al Colegio que justifique ante la Dirección de Investigación de la LEA/AVC la ejecución de la multa impuesta y el cumplimiento íntegro de la Resolución en el plazo de un mes desde su materialización.

**DÉCIMO.-** Instar a la Dirección de Investigación de la LEA/AVC a que vigile el cumplimiento íntegro de la Resolución.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación de la LEA/AVC y a la Dirección de Competencia de la CNMC, y notifíquese al denunciante y a todos los interesados, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa, y que pueden interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco en el plazo de dos meses contados desde el día siguiente a su notificación.



## **ANEXO: Instrucciones para el pago sanción de multa**

**Primera.** Su importe deberá hacerse efectivo por ingreso directo en cualquier sucursal de las siguientes entidades:

LABORAL KUTXA: 3035-0012-77-0120900367

KUTXABANK: 2095-0611-05-2131000143

BANCO BILBAO VIZCAYA ARGENTARIA (BBVA): 0182-5685-07-0000226271

El ingreso deberá hacerse a nombre de la “*Tesorería General del País Vasco*”, especificando el número de expediente que consta en esta resolución.

**Segunda.** El pago deberá realizarse en los siguientes plazos, de acuerdo con lo establecido en los artículos 44 y siguientes del Reglamento de Recaudación de la Hacienda General del País Vasco:

- en las resoluciones notificadas entre los días 1 y 15 de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 5 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior, si aquél no lo fuera, y
- en las resoluciones notificadas entre los días 16 y último de cada mes, desde la fecha de notificación hasta el día 20 del mes siguiente o el inmediato hábil posterior, si aquél no lo fuera.

**Tercera.** El documento acreditativo del abono de la sanción deberá ser presentado ante la Dirección de Investigación de la Autoridad Vasca de Competencia, c/ Ercilla nº 4 - 2º de Bilbao (C.P. 4009).

**Cuarta.** No obstante lo anterior, se le informa de la posibilidad legal de solicitar aplazamiento o, en su caso, pago fraccionado de la sanción, al amparo de los artículos 22 y siguientes del Reglamento de Recaudación de la Hacienda General del País Vasco, aprobado por Decreto 212/1998, de 31 de agosto, para cuya tramitación y resolución es competente el Viceconsejero de Economía, Finanzas y Presupuestos.

Se le advierte que (i) de conformidad con la Orden de 27 de octubre de 2009 del entonces Consejero de Economía y Hacienda, para el aplazamiento de deudas superiores a 18.000 euros, su efectividad queda condicionada a la constitución de garantía; y (ii) las cantidades cuyo pago se aplaze devengarán el interés establecido legalmente.