



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

RESOLUCIÓN

COLEGIO DE APIS DE GIPUZKOA

Proyecto AVC nº 188-SAN-(2016)

Sumario:

I. ANTECEDENTES DE HECHO	1
II. DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EXPEDIENTADA	4
III. HECHOS PROBADOS	5
IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO	7
1. Sometimiento de la actuación del Colegio a la legislación de defensa de la competencia	7
2. Consideraciones jurídicas acerca de la actuación del Colegio	8
3. Procedencia de la declaración de no acreditación de la existencia de prácticas prohibidas	9
V. RESUELVE	9

Pleno

Dña. María Pilar Canedo Arrillaga, Presidente

Dña. Natividad Goñi Urriza, Vocal

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Secretario: Dña. Natividad Goñi Urriza

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. El Consejo Vasco de la Competencia (en adelante CVC), con la composición ya expresada, en su reunión celebrada el 30 de mayo de 2017, ha dictado la siguiente resolución en el expediente 188-SAN-(2016), COLEGIO DE APIS DE GIPUZKOA.

2. El 1 de febrero de 2016 tuvo entrada en el registro de la Autoridad Vasca de la Competencia (AVC) un escrito de D. J.L.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



Gipuzkoa (en adelante, el Colegio) su incorporación a las listas de peritos que confecciona dicho Colegio, sin haber recibido respuesta alguna.

3. El 4 de mayo de 2016 se dictó resolución de incoación de procedimiento sancionador al Colegio por supuesta infracción del artículo 1 de la LDC¹. La resolución de incoación designó instructor y reconoció como interesados en el procedimiento sancionador al Colegio y a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC).

4. 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.).
- Procedimiento seguido para incluir a una persona en las listas de peritos.
- 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.
- Actas de la Asamblea General y de la Junta de Gobierno del Colegio desde el día 1 de enero de 2015.
- Listado actualizado de colegiados, incluyendo dirección de contacto.

5. El 1 de junio de 2016 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito del Colegio en el que presentaban alegaciones a la Resolución de incoación, manifestando que D. J.L.F.G. había solicitado el 13 de octubre de 2014 su inclusión en las listas del Colegio para actuar como perito judicial y que la Junta de Gobierno había aceptado dicha solicitud el 27 de noviembre de 2014.

Asimismo, manifestaron que en sus Estatutos no se exige requisito alguno para la inclusión en la lista de peritos, dado que fueron eliminados a consecuencia del informe emitido por la AVC el 24 de julio de 2013².

Finalmente, justificaron documentalmente la inclusión del denunciante en las listas de peritos para 2015 y 2016.

¹ Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, BOE no 159, de 4 de julio de 2007; modificada por la Ley 39/2010, de 22 de diciembre, BOE-A-2010-19703; Ley 2/2011, de 4 de marzo, BOE-A-2011-4117, y Ley 3/2013, de 4 de junio, BOE-A-2013-5940. Texto consolidado <http://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2007-12946>.

² AUTORIDAD VASCA DE LA COMPETENCIA, *Informe de la Autoridad Vasca de la Competencia referente a los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa*, Bilbao, 2013. Accesible en url: http://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/informacion/informes/es_informes/adjuntos/COLEGIO%20APIs%20GIPUZKOA.pdf



6. El 7 de junio de 2016 tuvo entrada en el registro de la 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 el Colegio carece de Código Deontológico y de norma alguna sobre honorarios.

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

- Motivo por el que no aportan la solicitud de D. J.L.F.G. de 2015 entre las remitidas a esta AVC.
- Explicación sobre si es necesario renovar anualmente la solicitud de inclusión en las listas periciales. En caso afirmativo, explicación de la inclusión de J.L.F.G. en las listas para 2016.
- En su caso, 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 la siguiente información:

- Identifique si tiene conocimiento de encontrarse inscrito en las listas periciales del Colegio de Gipuzkoa para los años 2015 y 2016, tal y como ha justificado documentalmente el Colegio.
- 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 AVC un escrito de D. J.L.F.G. en el que manifestó no recordar, salvo error u omisión, haber tenido noticia de pertenecer a las listas periciales del Colegio de Gipuzkoa. Asimismo, aseguró no haber sido designado ninguna vez para intervenir como perito.

10. El 29 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito del Colegio en el que manifestaron no disponer de ninguna solicitud del Sr. Ferrer para el año 2015, pero sí una nueva en 2016, para su inclusión en la lista de peritos en 2017.

Asimismo, manifestaron que no es necesario renovar anualmente la solicitud de inclusión en las listas periciales y que no exigen cantidad económica alguna para la inclusión en las listas periciales, ni a sus colegiados ni a los colegiados en otros Colegios.



11. El 24 de octubre de 2016 se dictó Providencia de declaración de no acreditación de la existencia de prácticas prohibidas, de acuerdo con lo establecido en el artículo 33 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC)³.

Dicha Providencia fue notificada a los interesados el 25 de octubre de 2016, otorgándoles un plazo de quince días para efectuar las alegaciones o proponer la práctica de las pruebas que estimen pertinentes. Asimismo, se les comunicó que, recibidas las alegaciones y practicadas las pruebas o, en su caso, transcurrido el plazo de quince días, se procedería al cierre de la fase de instrucción con el fin de redactar la propuesta de resolución. No obstante, si a la vista de las alegaciones presentadas o de las pruebas practicadas, se considerase que pudiera haber hechos constitutivos de infracción, se elaboraría el correspondiente pliego de concreción de hechos.

Los interesados no aportaron alegación alguna ni propusieron la práctica de ninguna prueba.

12. El 6 de febrero de 2017 se dictó la Providencia de cierre de la fase de instrucción que fue convenientemente notificada a los interesados.

13. El 27 de marzo de 2017 se formuló la Propuesta de Resolución que fue notificada a los interesados concediéndoles un plazo de 15 días para realizar alegaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 50.4 de la LDC.

En dicho documento, el instructor del expediente propuso lo siguiente:

Que declare la no existencia de infracción alguna cometida por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa.

Los interesados no aportaron alegación alguna.

14. El 2 de mayo de 2017 se remitió al CVC el expediente administrativo acompañado de la Propuesta de Resolución y de un informe en el que se señala la ausencia de alegaciones de las partes. Por ello se reitera la Propuesta de Resolución.

II. DESCRIPCIÓN DE LA ENTIDAD EXPEDIENTADA

15. El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa es una Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia,

³ Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia, BOE nº 50, de 27 de febrero de 2008.



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

Tiene su sede en Urdaneta, 1 - 1º de San Sebastián (C.P. 20006).

El Colegio tiene, a fecha 22 de febrero de 2017, 124 colegiados.

16. 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 medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, dichas actividades pueden ser ejercidas⁴:

- 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 Enjuiciamiento Civil (LEC) otorga a los Colegios Profesionales la función de determinar las 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 peritos⁵.

III. HECHOS PROBADOS

17. El Colegio incluyó al denunciante en las listas de peritos judiciales de los partidos judiciales de Gipuzkoa —Donostia, Bergara, Azpeitia, Eibar, Irun y

⁴ Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, BOE nº 121, de 21 de mayo de 2003.

⁵ Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, BOE nº 7, de 8 de enero de 2000. Última actualización publicada el 28 de octubre de 2015. Texto consolidado accesible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2000-323>



Tolosa— para el año 2015 (folios 72 a 77) y volvió a incluirle en las listas para el año 2016 (folios 83 a 88), de forma automática, sin haber tenido constancia de una nueva solicitud por parte del denunciante.

18. El Colegio no solicita cantidad económica alguna para la inclusión en las listas de peritos judiciales ni a sus colegiados ni a los colegiados en otros Colegios.

19. Los Estatutos del Colegio regulan de la siguiente forma las listas de peritos⁶:

Artículo 70— Elaboración de listas.

El Colegio dispondrá de listas de colegiados ejercientes de cualquier Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, ordenadas por partidos judiciales para intervenir como peritos en los asuntos judiciales.

Artículo 71— Solicitud de adscripción a las listas y admisión.

Los colegiados ejercientes podrán adscribirse a una, varias o todas las listas correspondientes a los partidos judiciales de Gipuzkoa, aunque sólo figurarán una vez en cada lista de partido judicial, incluso si tuvieren varios despachos abiertos en la misma zona.

Para ello, deberán presentar la correspondiente solicitud en el Colegio en la que declararán expresamente su voluntad de formar parte de la/s lista/s que les interese.

Artículo 72— Calidad y especialización.

Los colegiados ejercientes adscritos a una o varias listas, están obligados a disponer de las cualidades y de especialización que sean necesarias para realizar el dictamen pericial encomendado.

Artículo 73— Coordinación y Cooperación con la Administración de Justicia.

La Junta de Gobierno deberá remitir a los organismos judiciales o administrativos con competencias en el territorio histórico de Gipuzkoa, una copia de las listas, 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.

20. No existe en dichos Estatutos norma alguna referida a honorarios, visados obligatorios, habilitaciones, restricciones a la publicidad, etc.

Asimismo, no consta la existencia de norma interna alguna referida a dichas cuestiones.

⁶ ORDEN de 7 de abril de 2015, del Consejero de Administración Pública y Justicia, por la que se aprueba la modificación de estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa-Higiezinen Jabetza Agenteen Gipuzkoako Elkargo Ofiziala, BOPV nº 97, de 27 de mayo de 2015.



IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Sometimiento de la actuación del Colegio a la legislación de defensa de la competencia

21. 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.

Así, el Tribunal Supremo analizó dicha cuestión en el recurso de casación interpuesto por el Colegio de Notarios de Madrid⁷:

“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.”

⁷ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 2 de junio de 2009, recurso de casación nº 5763/2006 (ECLI: ES:TS:2009:3795).



22. 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 Supremo⁸:

“(…) 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”

De esta manera, queda claro que la Administración, cuando realiza una actividad que perturba la libre competencia, puede ser objeto de represión por la aplicación de las normas de defensa de la competencia.

2. Consideraciones jurídicas acerca de la actuación del Colegio

23. El presente expediente se incoó por una supuesta infracción del artículo 1 de la LDC, ante el supuesto silencio negativo ofrecido por el Colegio a la solicitud de inclusión de un colegiado de Barcelona en las listas de peritos judiciales del Colegio, lo cual habría generado un cierre de mercado para el profesional.

A tal respecto, dicho artículo 1 establece que:

Se prohíbe todo acuerdo, decisión o 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 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.
- b) La limitación o el control de la producción, la distribución, el desarrollo técnico o las inversiones.
- c) El reparto del mercado o de las fuentes de aprovisionamiento.
- d) La aplicación, en las relaciones comerciales o de servicio, de condiciones desiguales para prestaciones equivalentes que coloquen a unos competidores en situación desventajosa frente a otros.
- e) La subordinación de la celebración de contratos a la aceptación de prestaciones suplementarias que, por su naturaleza o con arreglo a los usos de comercio, no guarden relación con el objeto de tales contratos.

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 9 de marzo de 2015, recurso de casación nº 294/2013 (ECLI: ES:TS:2015:800). El mismo párrafo se recoge en la Sentencia nº 1833/2016 del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso, de 18 de julio de 2016, recurso de casación nº 2946/2013 (ECLI: ES:TS:2016:3525).



24. En el presente expediente ha quedado documentalmente acreditado que el Colegio sí incluyó al denunciante en las listas de peritos judiciales de los partidos judiciales de Gipuzkoa tanto para el año 2015 como para el año 2016 (folios 72 a 77 y 83 a 88).

Asimismo, ha quedado acreditado que el Colegio no establece ningún tipo de discriminación para con los colegiados en otros Colegios, dado que no solicita cantidad económica alguna ni a sus colegiados ni a aquéllos.

Del examen de los Estatutos colegiales se concluye que no existe en ellos ninguna norma anticompetitiva (referida a honorarios, visados obligatorios, habilitaciones, restricciones a la publicidad, etc.), habiendo incluido todas las recomendaciones efectuadas por la AVC en su informe emitido el 24 de julio de 2013.

No consta tampoco la existencia de norma interna alguna referida a dichas cuestiones.

25. En consecuencia, no se ha acreditado la existencia de ninguna infracción al artículo 1 de la LDC, citado.

3. Procedencia de la declaración de no acreditación de la existencia de prácticas prohibidas

26. El artículo 53 de la LDC establece que las resoluciones de los expedientes sancionadores en materia de competencia podrán declarar:

- a) La existencia de conductas prohibidas por la presente Ley o por los artículos 81 y 82 del Tratado CE.
- b) La existencia de conductas que, por su escasa importancia, no sean capaces de afectar de manera significativa a la competencia.
- c) **No resultar acreditada la existencia de prácticas prohibidas.**

27. En el presente caso, dado que no se ha acreditado la existencia de práctica prohibida alguna, procede declararlo así en esta Resolución.

V. RESUELVE

ÚNICO: Declarar que no se ha acreditado en el presente expediente sancionador la comisión por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa de ninguna infracción al artículo 1 de la LDC.



Comuníquese esta resolución a la Dirección de Investigación de la AVC y notifíquese a todos los interesados, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que, contra la misma, 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 su notificación.