



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

RESOLUCIÓN DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL

CONSEJO VASCO DE LA COMPETENCIA
LEA/AVC 363-SAN-2019

Pleno:

Alba Urresola Clavero, Presidenta

Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Enara Venturini Álvarez, Vocal

Ainara Herce San Martín, Secretaria

El Consejo Vasco de la Competencia (en adelante CVC), con la composición ya expresada, ha dictado en su reunión celebrada el 20 de diciembre de 2021 la siguiente Resolución en relación con el expediente LEA/AVC 363-SAN-2019, sobre los servicios de intermediación inmobiliaria para el alquiler residencial de Bilbao.



SUMARIO:

| | |
|--|----|
| I. ANTECEDENTES DE HECHO | 3 |
| II. PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL | 5 |
| III. CARACTERÍSTICAS Y DEFINICIÓN DEL MERCADO..... | 6 |
| 1. La intermediación inmobiliaria..... | 6 |
| 2. La intermediación inmobiliaria de alquileres | 7 |
| 3. El mercado afectado..... | 9 |
| IV. EMPRESAS..... | 12 |
| V. FUNDAMENTOS DE DERECHO | 12 |
| 1. Normativa aplicable a la terminación convencional y órgano competente para resolver | 12 |
| 2. Valoración de los compromisos presentados | 14 |
| VI. RESOLUCIÓN DEL CVC..... | 19 |

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. La Dirección de Investigación de la Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) tuvo conocimiento de la práctica realizada por empresas de intermediación inmobiliaria de Bilbao, consistente en cobrar una cuantía similar por la intermediación en el arrendamiento de viviendas en Bilbao, independientemente de las gestiones realizadas o de las características de las viviendas.

2. El 13 de noviembre de 2019 la Dirección de Investigación resolvió iniciar una información reservada, previa a la incoación, en su caso, de expediente sancionador, en relación con el mercado de intermediación inmobiliaria de Bilbao. Todo ello, en virtud de lo establecido en el artículo 49.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC).

3. El 14 de febrero de 2020 se remitió a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) nota sucinta descriptiva de las conductas detectadas 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, manifestando la competencia de LEA/AVC.

El 4 de marzo de 2020 la CNMC remitió un oficio comunicando que consideraba competente para conocer del asunto a la Dirección de Competencia de la CNMC.

4. El 12 de marzo de 2020 se remitió a la CNMC un escrito en el que se manifestó opinión en contrario al criterio sostenido por la CNMC en su escrito de contestación a la nota sucinta remita por LEA/AVC, reafirmando la competencia de LEA/AVC en el presente caso.

El 1 de junio de 2020 la CNMC remitió un oficio comunicando que consideraba competente para conocer del asunto a LEA/AVC.

5. El 6 de octubre de 2020 el Director de Investigación de LEA/AVC, de conformidad con lo establecido en el artículo 49.1 de la LDC, acordó la incoación de expediente sancionador por supuestas conductas prohibidas por el artículo 1 de la LDC, a las siguientes empresas: AGENCIA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA IRIZAR, S.L. (INMOBILIARIA IRIZAR), ALDARIZ, S.A. (ALDARIZ), ASKAO FINANCE, S.L. (INMOBILIARIA ASKAO), ATEA HOME S.L. (ATEHOME), BERTEGI GESTORES INMOBILIARIOS, S.L. (INMOBILIARIA BERTEGI), BI-WOTER 56, S.L. (ENGEL & VÖLKERS BILBAO), DESARROLLO NUEVA BILBAO, S.L. (TECNOCASA), ESTUDIO INMOBILIARIO ITURRIAGA, S.L. (ANDUIZA INMOBILIARIA), FINCAS DEL HOYO, S.L. (FINCAS DEL HOYO), FINCAS INDAUTXU 2001, S.L. (FINCAS INDAUTXU), FINCAS LERSUNDI, S.L. (FINCAS LERSUNDI), GESTIÓN



INMOBILIARIA EL BOTXO, S.L. (EL BOTXO INMOBILIARIA), GESTIÓN INMOBILIARIA BASABE, S.L. (INMOBILIARIA BASABE), GESTIÓN INMOBILIARIA QUORUM SANTUTXU, S.L. (INMOBILIARIA QUORUM), GESTIÓN INMOBILIARIA REKALDE BERRIA, S.L. (INMOBILIARIA VASCASA), GESTIÓN INMUEBLES CAMPUZANO, S.L. (INMOBILIARIA CAMPUZANO), GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA INGESIN, S. L. (LOOK & FIND BILBAO), GESTIÓN PATRIMONIAL BILBAO CENTRO, S.L. (IBC INMOBILIARIA BILBAO CENTRO), GRUPO INTERGÉS, S.A. (INTERGÉS), HOUSE ONA GESTIÓN Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L. (HOUSE ONA), INMO Y OTRAS, S.L. (EUSKALCASA), INMOBASARRATE, S.L. (INMOBILIARIA BASARRATE), INMOBERRI 2006, S.L. (HENAO INMOBILIARIA), INMOBILIARIA CENTRAL SAN INAZIO, S.L. (INMOBILIARIA CENTRAL), INMOBILIARIA RUI-WAMBA, S.L. (INMOBILIARIA RUI-WAMBA), INMOBILIARIA SOMERA, S.L. (INMOBILIARIA SOMERA), INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L. (INMOBILIARIA UGALDE), INVERSIONES BILBOCASA, S.L. (BILBOCASA), IRALA GESTIÓN, S.L.U. (IRALA GESTIÓN), LAR SERVICIOS DE GESTIÓN PATRIMONIAL, S.L. (URDINA INMOBILIARIA), MARIATOMASA, S.L. (MARIATOMASA.COM), MARTIN LAUCIRICA GRUPO ASESOR, S.L. (INMOBILIARIA BUREAU BILBAO), PROMOTORA DE INMUEBLES YANGAR, S.L. (YANCASA INMOBILIARIA), SAMAURI, S.L. (INMOBERRI), TXURDINAGA CONSULTING XXI, S.L. (RENOVATIA) y URBEGES ADMINISTRACIÓN DE COMUNIDADES, S.L. (URBEGES BILBAO).

Asimismo, dicha Resolución consideró como interesada en este expediente a la COMISIÓN NACIONAL DE LOS MERCADOS Y LA COMPETENCIA.

6. El 28 de julio de 2021 el Consejo Vasco de la Competencia (CVC) dictó Resolución por la acordó la terminación convencional con carácter vinculante, del procedimiento sancionador LEA/AVC 363-SAN-2019, respecto de las siguientes empresas: (1) AGENCIA DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA IRIZAR, S.L., (2) ALDARIZ, S.A., (3) ASKAO FINANCE, S.L., (4) ATEA HOME, S.L., (5) BERTEGI GESTORES INMOBILIARIOS, S.L., (6) DESARROLLO NUEVA BILBAO, S.L., (7) FINCAS DEL HOYO, S.L., (8) FINCAS INDAUTXU 2001, S.L., (9) FINCAS LERSUNDI, S.L., (10) GESTIÓN INMOBILIARIA EL BOTXO, S.L., (11) GESTIÓN INMOBILIARIA BASABE, S.L., (12) GESTIÓN INMOBILIARIA QUORUM SANTUTXU, S.L., (13) GESTIÓN INMUEBLES CAMPUZANO, S.L., (14) GESTIÓN INTEGRAL INMOBILIARIA INGESIN, S.L., (15) GESTIÓN PATRIMONIAL BILBAO CENTRO, S.L., (16) GRUPO INTERGÉS, S.A., (17) HOUSE ONA GESTIÓN Y SERVICIOS INMOBILIARIOS, S.L., (18) INMO Y OTRAS, S.L., (19) INMOBASARRATE, S.L., (20) INMOBILIARIA RUI-WAMBA, S.L., (21) INMOBILIARIA SOMERA, S.L., (22) INVERSIONES BILBOCASA, S.L., (23) IRALA GESTIÓN, S.L.U., (24) LAR SERVICIOS DE GESTIÓN PATRIMONIAL, S.L., (25) MARTIN LAUCIRICA GRUPO ASESOR, S.L., (26) PROMOTORA DE INMUEBLES YANGAR, S.L., (27) SAMAURI, S.L. y (28) TXURDINAGA CONSULTING XXI, S.L.

II. PROCEDIMIENTO DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL

7. El 9 de agosto de 2021 tuvo entrada en el registro de LEA/AVC un escrito remitido por la representación de INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L. en el que solicitó se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador respecto de dicha empresa, la cual no estuvo incluida en la Resolución del CVC de 28 de julio de 2021.

8. El 29 de septiembre de 2021 tuvo entrada en el registro de LEA/AVC un escrito remitido por la representación legal de MARIATOMASA, S.L. en el que solicitó se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador respecto de dicha empresa, la cual no estuvo incluida en la Resolución del CVC de 28 de julio de 2021.

9. El 13 de octubre de 2021 los instructores del expediente dictaron Providencia por la que estimaron las solicitudes de inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador presentadas por las empresas INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L. y MARIATOMASA, S.L.

Asimismo, suspendieron el cómputo del plazo máximo del procedimiento —desde la fecha de la Providencia hasta la conclusión de la terminación convencional— respecto de las empresas INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L. e MARIATOMASA, S.L.

Dicha Providencia fue notificada a todos los interesados.

10. El 8 de noviembre de 2021 tuvieron entrada en el registro de LEA/AVC sendos escritos remitidos por la representación legal de GESTIÓN INMOBILIARIA REKALDE BERRIA, S.L. y de ESTUDIO INMOBILIARIO ITURRIAGA, S.L. en los que solicitaron se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador respecto de dichas empresas, las cuales no estuvieron incluidas en la Resolución del CVC de 28 de julio de 2021.

11. En consecuencia, solicitaron se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador las siguientes empresas (4) inmobiliarias: (1) ESTUDIO INMOBILIARIO ITURRIAGA, S.L., (2) GESTIÓN INMOBILIARIA REKALDE BERRIA, S.L. (3) INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L. y (4) MARIATOMASA, S.L.

12. Las solicitudes de inicio de actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador se produjeron antes de la emisión del correspondiente Pliego de Concreción de Hechos y, consecuentemente, antes de la elevación del informe propuesta previsto en el artículo 50.4 de la LDC, por parte de los instructores del expediente.



13. Las empresas solicitantes de terminación convencional han presentado las propuestas de compromisos que figuran como Anexos a la presente Propuesta de Acuerdo de Terminación Convencional.

14. El 9 de noviembre de 2021 se remitieron las citadas propuestas de compromisos a la CNMC, interesada en el presente expediente, para que formulara cuantas alegaciones considerase convenientes.

Del mismo modo, se remitieron dichas propuestas al Consejo Vasco de la Competencia (CVC) para su conocimiento.

Todo ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 39 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero.

La CNMC no ha presentado escrito de alegaciones.

15. El 9 de diciembre los instructores del expediente emitieron su Propuesta de Acuerdo de Terminación Convencional, por medio de la cual propusieron a este CVC que emitiera Resolución por la que se aceptasen los compromisos presentados y se pusiera fin al expediente sancionador mediante terminación convencional, respecto de las citadas 4 empresas, sin perjuicio de su continuación respecto del resto.

16. El 10 de diciembre de 2021 la Dirección de Investigación remitió al CVC su Propuesta de Acuerdo de Terminación Convencional del expediente de referencia, junto con todos los documentos del procedimiento de terminación convencional, a fin de que este CVC dicte Resolución, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 39.5 del Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero.

III. CARACTERÍSTICAS Y DEFINICIÓN DEL MERCADO

1. La intermediación inmobiliaria

17. De conformidad con lo dispuesto en la Disposición Adicional Primera de la Ley 3/2015, de 18 de junio, de Vivienda de Euskadi¹ es agente o agencia inmobiliaria la persona física o jurídica que se dedica de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de la Comunidad Autónoma del País Vasco, a la prestación de servicios de mediación en transacciones inmobiliarias, referidos a las operaciones de compraventa,

¹ Accesible en: <https://www.euskadi.eus/y22-bopv/es/bopv2/datos/2015/06/1502853a.pdf>

opción de compra, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles, así como los derechos relativos a tales operaciones, incluida su constitución².

Por su parte, el contrato de mediación, de acuerdo con la Sentencia del Tribunal Supremo de 22 de diciembre de 1992, se define como:

El contrato de mediación o corretaje es un contrato innominado, por el que una de las partes ("el corredor") se compromete a indicar a la otra ("el comitente"), la oportunidad de concluir un negocio jurídico con un tercero o a servirle para ello de intermediario a cambio de una retribución.

18. La actividad de intermediación inmobiliaria se encuentra liberalizada³ y –siguiendo la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes– las actividades intermediación inmobiliaria pueden ser ejercidas tanto por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, como por personas físicas o jurídicas sin necesidad de que estén en posesión de título alguno, ni de pertenencia a ningún colegio oficial:

Artículo 3. Condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria.
Las actividades enumeradas en el artículo 1 del 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, podrán ser ejercidas:
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.

2. La intermediación inmobiliaria de alquileres

19. La norma reguladora aplicable a los arrendamientos de fincas urbanas destinadas a uso de vivienda es la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU)⁴.

² En línea con el artículo 1, único en vigor, del 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.

Accesible en: <https://www.boe.es/boe/dias/1969/12/23/pdfs/A19942-19949.pdf>

³ Desde la entrada en vigor del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, y la posterior Ley 10/2003, de 20 de mayo, medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes.

Accesible en: <https://www.boe.es/buscar/act.php?id=BOE-A-2003-10185>

⁴ Véase legislación consolidada en <https://www.boe.es/eli/es/l/1994/11/24/29/con>

De conformidad con la definición establecida en su artículo 2, se considera arrendamiento de vivienda aquel arrendamiento que recae sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. La norma será igualmente de aplicación al mobiliario, los trasteros, las plazas de garaje, así como cualesquiera otros accesorios de la finca cedidos por el arrendador.

En consecuencia, se excluyen de dicha definición los arrendamientos que conciernen a fincas urbanas celebrados por temporada y los celebrados para ejercer en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren.

Asimismo, la LAU establece, entre otras, las condiciones que rigen con relación a la duración, la renta, los derechos y obligaciones de las partes, la suspensión, resolución y extinción del contrato, así como la exigencia y prestación de una fianza.

20. Se entiende por intermediación inmobiliaria de alquiler residencial, el negocio jurídico por el que un cliente, generalmente el arrendador, encarga a una empresa inmobiliaria, si bien puede ser a otro operador económico, que realice las oportunas gestiones encaminadas a alquilar su vivienda a un tercero, a cambio de lo cual recibirá una contraprestación económica (renta) previamente pactada.

La función del mediador inmobiliario, o en la terminología más corriente agente inmobiliario, consistiría, principalmente, en procurar la relación entre el arrendador, que es quien habitualmente realiza el encargo al mediador, y el futuro inquilino, de forma que estos últimos lleguen a celebrar el contrato de arrendamiento. El devengo de los honorarios o comisiones al mediador habitualmente queda condicionado a la efectiva celebración de dicho contrato.

La relación entre ambas partes está sometida a la Ley General para la defensa de consumidores y usuarios, así como a la Ley de Condiciones Generales de Contratación.

21. En estos contratos de mediación la retribución no está predeterminada sino sujeta al imperio de la autonomía negocial y, en consecuencia, de lo acordado por las partes, pudiendo ser variable –o porcentaje de un precio o con referencia a un precio final– o un precio fijo ya determinado⁵. Por ello, el cobro de un concepto idéntico por las inmobiliarias afectadas en el presente expediente y que consiste en una mensualidad de renta, además de suponer una conducta que podría vulnerar el artículo 1 LDC, no

⁵ Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Civil, de 21 de mayo de 2014 (ECLI:ES:TS:2014:2465).

supone una tarifa acorde a la determinación de los precios y comisiones en régimen de autonomía negocial.

22. Esta retribución al intermediario inmobiliario debe ser asumida por la parte o partes que le confieren el encargo de mediación, arrendador, arrendatario o ambas, de acuerdo con el pacto por el que surge el derecho al cobro de los honorarios, y en el que debe fijarse su importe.

El pacto se debería reflejar en un contrato o hoja de encargo, aunque los pactos verbales son habituales.

23. En la búsqueda de un arrendatario por quien desea arrendar una vivienda o, en el lado opuesto, de un piso para alquilar, se puede recurrir a los propios recursos — contactos personales, anuncios en plataformas inmobiliarias, etc.— y/o a los servicios de mediación de un intermediario inmobiliario.

De hecho, en el caso de los futuros inquilinos, es habitual la alternancia en el recurso a los canales online y offline: se utiliza la red y las nuevas tecnologías para acceder a información y, cuando ya se ha realizado una selección, se visita la vivienda para tomar una decisión final. Y es, por ello, por lo que los intermediarios inmobiliarios, además de contar con su propia página web, también se posicionan en las principales plataformas o portales inmobiliarias ofreciendo sus servicios (idealista.com, fotocasa, pisos.com, yaencontre, habitacalia, entre otros), pagando por ello.

3. El mercado afectado

24. Tal y como han señalado tanto la Comisión Europea como la CNMC⁶, la definición de mercado de producto distingue, dentro de la categoría de servicios inmobiliarios, entre: a) administración de activos inmobiliarios (gestión de inmuebles por cuenta ajena); b) valoración inmobiliaria; c) promoción inmobiliaria; d) intermediación inmobiliaria; e) asesoramiento inmobiliario; y f) gestión de activos inmobiliarios (gestión de inmuebles por cuenta propia).

Asimismo, en función del uso de los inmuebles se pueden dividir en servicios inmobiliarios para uso residencial (a particulares) y para uso no residencial (uso comercial o a empresas)

⁶ En CNMC, EXPEDIENTE C/1019/19 NORDIC CAPITAL/ SOLVIA se halla un análisis detallado de los mercados derivados de los servicios inmobiliarios. Accesible en: <https://www.cnmc.es/sites/default/files/2628599.pdf>

25. Por tanto, de acuerdo con lo expuesto, el mercado de producto afectado se refiere a los servicios de intermediación inmobiliaria referidos al alquiler de inmuebles de uso residencial para particulares. Se trata de un submercado del más general de servicios inmobiliarios junto con el de la compraventa de viviendas⁷.

Es un submercado de dimensión local, ya que se requiere un conocimiento cercano de la zona y de las viviendas a alquilar, así como proximidad para poder ofertar el servicio de visita a la vivienda en cuestión y de otras gestiones a realizar.

En consecuencia, la conducta apreciada de la que trae causa este expediente, el cobro de un concepto similar por la intermediación en el arrendamiento de viviendas en Bilbao (una mensualidad de renta), afectaría al mercado de la intermediación inmobiliaria en el arrendamiento residencial de Bilbao.

26. La intermediación inmobiliaria es un sector fragmentado y atomizado, en el que predominan las PYMES locales, algunas de las cuales pueden actuar en calidad de franquiciados.

En Bilbao, según datos de Kontsumobide, operan, por lo menos, 143 intermediarios inmobiliarios.

27. En el quinquenio 2011-2016 el 11,9% (55.113) de las viviendas familiares principales del territorio histórico de Bizkaia se detentaban en régimen de alquiler, tanto libre como protegido. Las tres cuartas partes de esas viviendas alquiladas se ubicaban en la comarca del Gran Bilbao (42.829 viviendas), donde suponían el 12% del total de viviendas.

Si se pone el foco en las viviendas en alquiler libre ubicadas en edificios colectivos cuyo uso residencial es el de vivienda habitual —donde la intermediación inmobiliaria es más habitual, a diferencia de las protegidas— en diciembre de 2019 había 10.076 viviendas alquiladas en edificios colectivos de Bilbao —el 18% de la CAE y el 39% de Bizkaia—⁸.

Estas viviendas alquiladas, atendiendo a los 12 barrios bilbaínos que concentran el 64% de los alquileres, se distribuían tal y como sigue:

⁷ EUSTAT. Viviendas familiares principales de la C.A. de Euskadi por ámbitos territoriales según régimen de tenencia. 01/11/2016. Accesible en: https://www.eustat.eus/elementos/tbl0016093_c.html

⁸ ÓRGANO ESTADÍSTICO ESPECÍFICO DEL DEPARTAMENTO DE PLANIFICACIÓN TERRITORIAL, VIVIENDA Y TRANSPORTES. Estadística del mercado de alquiler (EMAL). Análisis estadístico de los contratos de alquiler habitual de viviendas libres colectivas (a precio de mercado). Informe anual 2019. Accesible en:

https://www.etxebide.euskadi.eus/x39-ovpe02/es/contenidos/documentacion/ovv_sectorvivienda_ema2019_a/es_def/index.shtml

| CONTRATOS VIGENTES DE ALQUILER A 31/12/2019 | | |
|---|-------|--------|
| BARRIO | Nº | % |
| Abando | 983 | 9,76% |
| Indautxu | 881 | 8,74% |
| Santutxu | 793 | 7,87% |
| Rekaldeberri | 508 | 5,04% |
| Deustu | 479 | 4,75% |
| Uribarri | 471 | 4,67% |
| Casco Viejo | 465 | 4,61% |
| Basurto | 432 | 4,29% |
| Amezola | 422 | 4,19% |
| Iralabarri | 367 | 3,64% |
| San Francisco | 330 | 3,28% |
| San Ignacio | 305 | 3,03% |
| | 6.436 | 63,87% |

28. La renta media mensual de alquiler en Bilbao en 2019 ha sido de 762,1 € — según las fianzas depositadas en el Gobierno Vasco— importe que se correspondería con la mensualidad o comisión cobrada por las agencias inmobiliarias por su intermediación. Este alquiler medio, si se analiza en función de los barrios ya mencionados, variaría entre los 971,6 € de Abando a los 665,6 € de Uribarri.

| BILBAO: RENTA MENSUAL DE LOS CONTRATOS DE ALQUILER REGISTRADOS EN 2019 | |
|--|--------------------|
| BARRIO | RENTA MENSUAL (€)* |
| Abando | 971,60 € |
| Indautxu | 967,60 € |
| Santutxu | 692,70 € |
| Rekaldeberri | 681,20 € |
| Deustu | 813,80 € |
| Uribarri | 665,60 € |
| Casco Viejo | 779,80 € |
| Basurto | 827,10 € |
| Amezola | 807,00 € |
| Iralabarri | 735,80 € |
| San Francisco | 689,90 € |
| San Ignacio | 739,30 € |

29. Por lo tanto, el mercado afectado en el presente expediente es el mercado de la intermediación inmobiliaria en el arrendamiento residencial de Bilbao.

IV. EMPRESAS

30. ESTUDIO INMOBILIARIO ITURRIAGA, S.L., con CIF nº B95774824 y nombre comercial ANDUIZA INMOBILIARIA, es una empresa de intermediación inmobiliaria con locales comerciales en Iturriaga 69, trasera, y Barrio Azurleku 15 de Bilbao.

31. GESTIÓN INMOBILIARIA REKALDE BERRIA, S.L., con CIF nº B95496345 y nombre comercial VASCASA INMOBILIARIA, es una empresa de intermediación inmobiliaria con local comercial en Benidorm 9 de Bilbao.

32. INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L., con CIF nº B95825725 y nombre comercial INMOBILIARIA UGALDE, es una empresa de intermediación inmobiliaria con local comercial en Ugalde 17 de Bilbao.

33. MARIATOMASA, S.L., con CIF nº B95733754 y nombre comercial MARIATOMASA.COM, es una empresa de intermediación inmobiliaria con local comercial en Cardenal Gardoqui 9, bajo izquierda, de Bilbao.

V. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Normativa aplicable a la terminación convencional y órgano competente para resolver

34. El artículo 52 de la LDC establece lo siguiente:

- 1. El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, a propuesta de la Dirección de Investigación, podrá resolver la terminación del procedimiento sancionador en materia de acuerdos y prácticas prohibidas cuando los presuntos infractores propongan compromisos que resuelvan los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente y quede garantizado suficientemente el interés público.*
- 2. Los compromisos serán vinculantes y surtirán plenos efectos una vez incorporados a la resolución que ponga fin al procedimiento.*
- 3. La terminación del procedimiento en los términos establecidos en este artículo no podrá acordarse una vez elevado el informe propuesta previsto en el artículo 50.4.*

35. Asimismo, el RDC establece en su artículo 39 lo siguiente:

- 1. De conformidad con el artículo 52 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, en cualquier momento del procedimiento previo a la elevación del informe propuesta previsto en el artículo 50.4 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, la Dirección de Investigación podrá acordar, a propuesta de los presuntos autores de las conductas prohibidas, el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional de un procedimiento sancionador en materia de acuerdos y prácticas prohibidas. Este acuerdo de inicio de la terminación convencional será notificado a los interesados, indicándose si queda suspendido el cómputo del plazo máximo del procedimiento hasta la conclusión de la terminación convencional.*



2. *Los presuntos infractores presentarán su propuesta de compromisos ante la Dirección de Investigación en el plazo que ésta fije en el acuerdo de iniciación de la terminación convencional, que no podrá ser superior a tres meses. Dicha propuesta será trasladada al Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia para su conocimiento.*
3. *Si los presuntos infractores no presentaran los compromisos en el plazo señalado por la Dirección de Investigación se les tendrá por desistidos de su petición de terminación convencional, continuándose la tramitación del procedimiento sancionador. Asimismo, se entenderá que los presuntos infractores desisten de su petición si, una vez presentados los compromisos ante la Dirección de Investigación y habiendo considerado ésta que los mismos no resuelven adecuadamente los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente o no garantizan suficientemente el interés público, los presuntos infractores no presentaran, en el plazo establecido a tal efecto por la Dirección de Investigación, nuevos compromisos que, a juicio de ésta, resuelvan los problemas detectados.*
4. *La propuesta de compromisos será remitida por la Dirección de Investigación a los demás interesados con el fin de que puedan aducir, en el plazo que se señale, cuantas alegaciones crean convenientes.*
5. *La Dirección de Investigación elevará al Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia la propuesta de terminación convencional para su adopción e incorporación a la resolución que ponga fin al procedimiento. Recibida la propuesta de terminación convencional y, en su caso, informada la Comisión Europea de acuerdo con lo previsto en el artículo 11.4 del Reglamento (CE) nº 1/2003 del Consejo, de 16 de diciembre de 2002, relativo a la aplicación de las normas sobre competencia previstas en los artículos 81 y 82 del Tratado, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia podrá:*
 - a) *Resolver el expediente sancionador por terminación convencional, estimando adecuados los compromisos presentados.*
 - b) *Resolver que los compromisos presentados no resuelven adecuadamente los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente o no garantizan suficientemente el interés público, en cuyo caso, podrá conceder un plazo para que los presuntos infractores presenten ante el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia nuevos compromisos que resuelvan los problemas detectados. Si, transcurrido este plazo, los presuntos infractores no hubieran presentado nuevos compromisos, se les tendrá por desistidos de su petición y el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia instará de la Dirección de Investigación la continuación del procedimiento sancionador.*
6. *La resolución que ponga fin al procedimiento mediante la terminación convencional establecerá como contenido mínimo:*
 - a) *la identificación de las partes que resulten obligadas por los compromisos,*
 - b) *el ámbito personal, territorial y temporal de los compromisos,*
 - c) *el objeto de los compromisos y su alcance, y*
 - d) *el régimen de vigilancia del cumplimiento de los compromisos.*
7. *El incumplimiento de la resolución que ponga fin al procedimiento mediante la terminación convencional tendrá la consideración de infracción muy grave de acuerdo con lo establecido en el artículo 62.4.c) de la Ley 15/2007, de 3 de julio, pudiendo determinar, asimismo, la imposición de multas coercitivas de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la Ley de Defensa de la Competencia y en el artículo 21 del presente Reglamento, así como, en su caso, la apertura de un expediente sancionador por infracción de los artículos 1, 2 ó 3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio.*

36. De acuerdo con la disposición adicional octava de la LDC las referencias contenidas en la misma a la CNC y a sus órganos de dirección, relativas a funciones, potestades administrativas y procedimientos se entenderán también realizadas a los órganos de instrucción y resolución correspondientes de las Comunidades Autónomas con competencia en la materia cuando las mismas se refieran a las competencias correspondientes al artículo 13 de la referida LDC.

Por ello, corresponde al CVC la competencia para resolver el presente expediente sancionador por terminación convencional respecto de las empresas que han solicitado dicha forma de terminación del procedimiento y han presentado sus compromisos.

2. Valoración de los compromisos presentados

37. En la Propuesta de Acuerdo de Terminación Convencional elevada por la Dirección de Investigación el 9 de diciembre a este CVC, la Dirección de Investigación concluye que los compromisos presentados por las partes implicadas resuelven los adecuadamente los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente, quedando, asimismo, garantizado suficientemente el interés público.

38. Corresponde por tanto ahora analizar a este CVC si, tal y como señala la DI, se cumplen tanto los aspectos formales y sustantivos que avalen la procedencia del procedimiento de terminación convencional de acuerdo con la normativa aplicable.

39. Respecto de los aspectos formales, debe concluirse que la propuesta cumple todas las exigencias establecidas por la normativa aplicable. Así, las solicitudes de inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del presente procedimiento sancionador tuvieron lugar antes de la redacción del Pliego de Concreción de Hechos (PCH) y, por tanto, antes de una vez elevado el informe propuesta previsto en el artículo 50.4 de la LDC.

40. A tal respecto, la sentencia del Tribunal Supremo de 5 de octubre de 2015 (ECLI:ES:TS:2015:4126) estableció que:

El segundo motivo de casación, que se sustenta en la infracción del artículo 52.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, no puede prosperar, puesto que consideramos que la Sala de instancia ha realizado una aplicación razonable de esta disposición legal, que establece que «la terminación del procedimiento en los términos establecidos en este artículo no podrá acordarse una vez elevado el informe propuesta previsto en el artículo 50.4», al sostener que el término de presentación de la solicitud de terminación convencional del procedimiento sancionador concluye en el momento en que finaliza la instrucción del expediente, que coincide con la formulación de la propuesta de resolución, tal como se infiere inequívocamente del mencionado precepto legal, así como del artículo 39.1 del Reglamento de



Defensa de la Competencia, que establece que «en cualquier momento previo a la elevación del informe propuesta previsto en el artículo 50.4 de la Ley 15/2007, la Dirección de Investigación podrá acordar, a propuesta de los presuntos autores de las conductas prohibidas, el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional», interpretados de conformidad con lo dispuesto en el artículo 3 del Código Civil.

*Por ello, no compartimos el argumento que desarrolla la defensa letrada de la mercantil recurrente respecto de que «la única interpretación razonable de las normas que regulan el momento inicial de la tramitación del procedimiento conduce a fijar un único término para que el interesado formule la solicitud de este trámite, que se corresponde con la elevación del Informe-Propuesta por parte de la Dirección de Investigación al Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia», ya que estimamos que **una vez que ha concluido la instrucción del expediente sancionador y la Dirección de Investigación ha formalizado la propuesta de resolución ha quedado precluido el término para presentar la solicitud de iniciar el procedimiento de terminación convencional del procedimiento.***

Por tanto, las solicitudes de inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del presente procedimiento sancionador tuvieron lugar en un momento procesal adecuado.

41. Respecto de los aspectos sustantivos, debe tenerse presente que los hechos que motivaron la incoación del expediente fue la existencia de indicios racionales de infracción al artículo 1 de la LDC, consistentes en la adopción de un acuerdo o la existencia de una práctica concertada o conscientemente paralela entre empresas que se dedican a la mediación inmobiliaria, con el fin de cobrar un concepto/cuantía similar por la intermediación en el arrendamiento de viviendas en Bilbao, independientemente de las gestiones realizadas o de las características de la vivienda. Es decir, en un mercado que tiene incidencia directa en el mercado genérico del alquiler de vivienda, el cual merece especial protección por parte de los agentes públicos debido a los aspectos sociales del mismo.

Dichas conductas son clasificadas por la LDC como infracciones muy graves, por lo que resulta especialmente relevante valorar la conveniencia del empleo del cauce excepcional de cierre del procedimiento, al menos a estas 4 empresas, mediante la vía de la terminación convencional habilitada por la LDC.

42. El empleo de dicho cauce es más excepcional aún, si cabe, en conductas cuya tipificación tendrían encaje en el artículo 1 de la LDC, pero, en ocasiones, las autoridades de la competencia, tras las valoraciones y ponderaciones oportunas, han resuelto la terminación convencional en dichos supuestos.

43. LEA/AVC finalizó por dicha vía el expediente sancionador 2/2013, Funerarias Bajo Bidasoa, incoado por conductas tipificadas en el artículo 1 de la LDC, al entender que

los compromisos adoptados por las partes implicadas eran adecuados para resolver los problemas de competencia en dicho mercado:

Los compromisos presentados se consideran aceptables dado que, por una parte, se eliminan conductas restrictivas de la competencia que fueron objeto del expediente y, por otra, se genera ventaja para el interés general al favorecer la competencia y la posibilidad real de los usuarios de elegir el proveedor de los servicios funerarios.

Estos compromisos eliminan la capacidad de desvío de la demanda con la que contaba el ente de seguros. Aseguran que las funerarias de la zona disponen de manera simultánea de la información adecuada y suficiente para decidir a qué precios prestar el servicio a la compañía.

El importe comunicado por la aseguradora operará, como permite la Ley, como límite máximo al que la funeraria puede ofrecer sus servicios a la compañía. Esta existencia de límite máximo igual para todas las funerarias puede servir de estímulo para la competencia entre funerarias respecto de la compañía de seguros. Además, mediante los compromisos se evita el intercambio de información entre competidores, se garantiza que la compañía de seguros contrate con toda empresa funeraria que cumpla los requisitos de precio máximo amparados por la Ley y se elimina la exigencia de precio mínimo que venía exigiendo la compañía aseguradora.

Esta situación genera un nivel de transparencia en el mercado que permite a los usuarios adoptar las decisiones de contratación (de unos servicios u otros dependiendo de las funerarias una vez de contratado el seguro y de la conveniencia en sí misma de contratar un seguro) con conocimiento suficiente de las consecuencias de sus actos.

Puede concluirse que los compromisos presentados tienen el efecto de resolver los problemas de competencia por los que se incoa el expediente y tienen efectos positivos para el interés general.

44. Del mismo modo, LEA/AVC ha finalizado por dicha vía el presente expediente sancionador respecto de otras 28 empresas, mediante la Resolución del CVC de 28 de julio de 2021⁹.

45. La CNMC dio por finalizado el expediente S/DC/0573/16 SERVICIOS ODONTOLÓGICOS, mediante resolución aprobada por su Consejo el 9 de febrero de 2021, cuya incoación se había realizado por hechos incardinables en el artículo 1 de la LDC, que podrían constituir comportamientos coordinados y recomendaciones colectivas susceptibles de dificultar la prestación de servicios odontológicos por parte de las clínicas de marca comercial y generar un efecto expulsión de este modo de prestación, lo que podría resultar contrario a los artículos 1 y 101 del TFUE, sobre la base de que los compromisos presentados solucionaban adecuadamente los problemas de competencia identificados en relación con cada una de las conductas que dieron lugar a la incoación del expediente sancionador y salvaguardan el interés público.

⁹ Accesible en:

https://www.competencia.euskadi.eus/contenidos/dictamen/363_resolucion/es_def/adjuntos/363-Resolucion.pdf

46. Procede por tanto realizar el análisis sobre los aspectos sustantivos a cumplir, respecto de los cuales debe valorarse que nos encontramos ante una conducta que no se agota en sí misma, no puede considerarse que la misma haya afectado a una parte significativa del mercado inmobiliario y, además, los presuntos infractores no han sido declarados con anterioridad por LEA/AVC ni por otra autoridad de defensa de la competencia, responsables de una práctica prohibida por conductas similares.

47. Tras analizar los compromisos propuestos por los solicitantes de terminación convencional, se concluye que estos resuelven los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente, quedando, asimismo, garantizado suficientemente el interés público.

48. En efecto, el cobro de una mensualidad de renta de forma generalizada por parte de las inmobiliarias expedientadas, incluso proviniendo de una “costumbre del lugar”, podría suponer una conducta contraria al artículo 1 LDC en la forma de una conducta conscientemente paralela por parte de los operadores económicos.

En este sentido, se considera que los compromisos presentados por las empresas son adecuados para conseguir introducir competencia en la intermediación inmobiliaria de alquileres y acabar con una cultura enraizada en el mercado de la intermediación, tanto por el lado de los consumidores como por el de los operadores económicos, pues existe un gran arraigo en la creencia de que las tarifas a cobrar por dichos servicios son honorarios provenientes de normativa de obligado cumplimiento, pese a no ser así. Mediante los compromisos presentados por las empresas se garantiza que, a partir de ahora, la tarifa cobrada por cada empresa será el resultado de su libre decisión empresarial y no de tradiciones inamovibles.

49. Las propuestas de compromisos presentadas con relación a los precios cobrados por la intermediación inmobiliaria se han ordenado básicamente en torno a dos variables:

- El **responsable del pago** de la intermediación, que recae sobre el arrendatario o bien se reparte entre el arrendador y el arrendatario.
- El **importe** cobrado por la intermediación inmobiliaria, que puede ser una cantidad fija o un porcentaje sobre la renta mensual o anual; cantidad fija y porcentaje que puede ir variando en función de una escala que tiene como referencia la mensualidad de la vivienda alquilada.

Y de la conjunción de estas dos variables, han surgido distintos modelos de facturación por los servicios de intermediación inmobiliaria que llevan a que el precio se incorpore como un vector competitivo adicional en este mercado.



- 50.** A este respecto, debe incidirse en que el precio es uno de los factores más relevantes tenidos en cuenta por los consumidores y usuarios a la hora de seleccionar los servicios a contratar, por lo que la introducción de dicho vector competitivo generará múltiples ventajas a los consumidores finales, pues probablemente se traducirá en una bajada de precios e, incluso, en una mayor calidad de los servicios por los operadores, quienes deberán esforzarse más para la captación de sus clientes. Todo ello redundará en beneficio de los consumidores finales y, especialmente, en aquellos colectivos vulnerables que deben recurrir al alquiler de vivienda a través de intermediarios.
- 51.** En conclusión, este CVC considera que el compromiso adoptado por los operadores de no continuar con la costumbre del lugar en cuanto a la forma de establecer la cuantía a cobrar por los servicios de mediación, elimina los efectos perniciosos que dicha conducta genera en el mercado, introduce un nuevo vector competitivo en el mismo y garantiza la protección del interés general.
- 52.** Por otra parte, se considera que los compromisos adoptados son de fácil y rápida implantación, por lo que los efectos en el mercado tras su adopción serían trasladados de inmediato.
- 53.** Adicionalmente, se considera que dichos compromisos son susceptibles de una vigilancia adecuada por parte de la Dirección de Investigación, en tanto que es relativamente sencillo realizar la comprobación oportuna de la introducción de dicho factor de competencia en el mercado y verificar que los operadores económicos establecen sus honorarios sobre la base de decisiones empresariales unilaterales, y no por la aplicación de acuerdos, conductas conscientemente paralelas, o costumbres del lugar.
- 54.** También se requiere para garantizar los objetivos finales en un mercado competitivo que, en cada transacción realizada de intermediación inmobiliaria de alquiler, se informe a los clientes de que las tarifas a cobrar son libres y no devienen de ninguna norma compulsiva al respecto.
- 55.** Por cuanto antecede, y sobre la base del principio de eficacia administrativa, en tanto que facilita la reducción de los trámites de instrucción y un acortamiento de los plazos de resolución del expediente sancionador, estos instructores consideran conveniente la finalización del expediente respecto a las 4 empresas solicitantes mediante terminación convencional.



VI. RESOLUCIÓN DEL CVC

PRIMERO: Acordar la terminación convencional con carácter vinculante, del procedimiento sancionador LEA/AVC 363-SAN-2019, al amparo de lo previsto en el artículo 52 de la Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia, respecto de las siguientes empresas:

- ESTUDIO INMOBILIARIO ITURRIAGA, S.L.
- GESTIÓN INMOBILIARIA REKALDE BERRIA, S.L
- INMOBILIARIA UGALDE 17, S.L.
- MARIATOMASA, S.L.

Se tienen para ello en cuenta los compromisos propuestos por dichas empresas, recogidos en los Anexos de la presente Resolución.

SEGUNDO: Declarar confidenciales los Anexos donde constan los compromisos adoptados por las empresas, en tanto que contienen información comercial sensible de las mismas, entre otros, los honorarios a aplicar, confidencialidad que se aplicará también respecto a todas las partes interesadas en el expediente salvo la CNMC, al objeto de evitar el intercambio de información sensible entre operadores, y ordenar la formalización de las Pieza separada nº 1 respecto a los Anexos donde constan dichos honorarios.

TERCERO: Acordar, para asegurar el debido cumplimiento del acuerdo de terminación convencional, que las citadas empresas deberán cumplir las obligaciones contenidas en las Propuesta de Compromisos obrantes en los Anexos de la presente Resolución.

CUARTO: Ordenar a las empresas que remitan a la Dirección de Investigación copia de todas las facturas expedidas a sus clientes desde el mes de enero de 2022 a enero de 2024 por los servicios de mediación inmobiliaria por alquiler residencial en Bilbao. Las copias de las facturas de enero de 2022 a enero de 2023 deberán presentarse antes del 30 de junio de 2023 y, las emitidas entre enero de 2023 a enero de 2024, antes del 30 de junio de 2024.

QUINTO: Ordenar asimismo a las empresas que, en todos los contratos de mediación inmobiliaria referidos al objeto de esta terminación convencional que celebren, deberán informar a sus clientes de que los honorarios a cobrar no están sujetos a ninguna tarifa establecida en normas de obligado cumplimiento, por lo que son de libre determinación.

SEXTO: Los compromisos presentados por las empresas en la presente Terminación Convencional tendrán un alcance temporal de tres (3) años, pudiendo posteriormente modificar su régimen tarifario que, en todo caso, deberá operar en régimen de



competencia en cuanto a la determinación de los precios y comisiones de la intermediación inmobiliaria.

SÉPTIMO: El incumplimiento de los compromisos tendrá la consideración de infracción muy grave, de conformidad con lo previsto en el artículo 62.4 c) de la LDC y en el artículo 39.7 del RDC que podría dar lugar a la incoación de un expediente sancionador, así como a la imposición de multas coercitivas para asegurar su cumplimiento.

OCTAVO: Encomendar a la Dirección de Investigación la vigilancia del acuerdo de terminación convencional y, por tanto, de los compromisos alcanzados y de las obligaciones impuestas.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación de la LEA/AVC y a la Dirección de Competencia de la CNMC, y notifíquese a 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.