



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

RESOLUCIÓN

COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ALAVA

Proyecto AVC nº 185-SAN-2016

Sumario:

I. ANTECEDENTES DE HECHO	2
II. EL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ÁLAVA.....	8
III. HECHOS PROBADOS.....	10
1. Listas periciales	10
2. Estatutos Colegiales	11
IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO	13
1. Normativa aplicable	13
2. Tipicidad	20
3. Antijuridicidad	24
4. Responsabilidad	25
5. Calificación	26
6. Determinación de la cuantía de la sanción	27
1. Cuestión previa	27
2. Concreción de la cuantía de la sanción	28
V. RESUELVE.....	31

Pleno:

Dña. Alba Urresola Clavero, Presidenta

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Dña. Enara Venturini Álvarez, Vocal y Secretaria

1. El Consejo Vasco de la Competencia (en adelante CVC), en su reunión celebrada el 31 de octubre de 2017 con la composición ya expresada, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente nº 185-SAN-2016, COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ALAVA:



I. ANTECEDENTES DE HECHO

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 Álava (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 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 y titulación obligatoria.

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.).
- Actuaciones del Colegio referidas a honorarios y visados.
- 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.

5. El 10 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:

- En Asamblea General Ordinaria de 2 de marzo de 2010, el Colegio acordó la derogación expresa de las Normas de Honorarios Orientativos.
- En Asamblea General Ordinaria de 3 de septiembre de 2009 se aprobaron los Nuevos Estatutos Particulares, adaptados a la LDC, en cumplimiento de la Resolución del TVDC de 28 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. Tampoco existen habilitaciones para ejercer en un ámbito territorial distinto al del Colegio de procedencia, pero sí la obligación de remitir la pertinente comunicación.
- El 10 de octubre de 2013, se acuerda el acceso a las listas periciales por parte de Apis de otros Colegios, con una cuota mensual de 15€ en una única cuota anual, para el mantenimiento de las mismas.
- Se contestó al Sr. F.G. en 2014, por escrito, y en 2015, telefónicamente. Se le informó del pago de la cuota mensual de 15€ y de otro pago de 350€ a fondo perdido, si bien se trató de un error que se corrigió telefónicamente y se le informó que los 350€ correspondían a una fianza que se le devolvería a la finalización del periodo estipulado de permanencia en las listas.

6. A dicho escrito adjuntan dos correos electrónicos dirigidos al citado D. J.L.F.G.y a D. C.F.M., agente de la propiedad inmobiliaria incorporado al Colegio de Madrid. En el dirigido al Sr. F.G., de fecha 24 de octubre de 2014, se dice:

“Le comunico que para poder ser inscrito, tendrá que hacerlo pasando por las circunstancias de este Colegio: cuota mensual de 15€, en este caso anual por anticipado de 180€, más una cuota a fondo perdido de 350€. Por estar colegiado en Barcelona, no le solicitaremos fianza.”

7. En el correo dirigido al Sr. F.M., de fecha 27 de noviembre de 2014, se dice:

Estimado Sr. F.M., hemos recibido su documentación así como el justificante de ingreso de las cantidades solicitadas. En breve recibirá justificante de esos ingresos.

Comentarle que la cantidad de 300€ tendrán justificante como Fianza, que será devuelta al finalizar el periodo anual y no como Cuota que se le indicó por equivocación en el correo anterior.

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

- Motivo por el que no se envió ninguna respuesta a D. J.L.F.G., en relación con la solicitud de inscripción en la lista de peritos que remitió al Colegio en septiembre de 2015.
- 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.



9. El mismo día 12 de septiembre de 2016 se solicitó al denunciante 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 incluyen la solicitud, la motivación y la razón que le hayan dado para solicitar el pago.

10. El 28 de septiembre de 2016 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito del denunciante en el que no aporta ninguna comunicación del Colegio de Álava.

11. El 4 de octubre de 2016 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito del Colegio en el que manifestaron lo siguiente:

- Son un Colegio con un reducido número de colegiados (17 ejercientes), sin personal contratado para llevar los servicios administrativos, que los lleva el Presidente, excepto la contabilidad contratada a un profesional.
- El mes de noviembre de 2015, plantearon la necesidad de trasladar la sede colegial, asunto que concluyó en febrero de 2016.
- En ese periodo, la carta del Sr. F.G. fue contestada por algún medio eficaz pero no fehaciente. No obstante, el año anterior ya le informaron de las condiciones para la incorporación a las listas. Nunca se le ha negado dicha incorporación.
- Solicitan una cuota mensual de 15€ en una única cuota anual, para el mantenimiento de las listas, en igualdad de condiciones que a los propios colegiados.
- 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;
 - soporte informativo, teléfono, internet.

12. 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.

13. 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.

14. El 21 de febrero de 2017 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito del Colegio en el que manifestaron lo siguiente:

- A principio de año el Colegio recibe un e-mail del Departamento de Administración Pública y Justicia, reclamando un listado de Peritos judiciales, según lo establecido en el artículo 314 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Desde el Colegio se consulta a los colegiados si están interesados en participar en esta lista. Cuando éstos responden a la consulta, desde el Colegio se envía el listado con el nombre de los interesados al citado Departamento. Primero se envía el correo electrónico al Departamento y después se lleva el listado al juzgado Decano que es el encargado de recogerlo para repartirlo entre los distintos juzgados de la Provincia.

En el caso de un nuevo alta colegial, modificación de datos personales o de domicilio, etc., se presenta físicamente el nuevo listado en el juzgado Decano.

Este año 2016 el Colegio de Álava ha incorporado a dos nuevos Agentes Peritos judiciales procedentes de otros colegios D. A.B.P. y D. J.L.F.G.

- Una vez remitida la lista de Peritos judiciales, es el propio juzgado el encargado de designar perito en el procedimiento necesario. Cuando el juzgado solicita ayuda del Colegio, se le atiende telefónicamente ante las dificultades que puedan surgir en el nombramiento o comunicación al perito. También el Colegio puede solucionar las posibles consultas realizadas por los juzgados o por los peritos acerca de las dudas que se puedan plantear como provisión de fondos o en los procedimientos de impugnación de honorarios de los peritos. Además el Colegio pone a disposición de los peritos un servicio de asesoría jurídica para resolver cuestiones procesales o relativas a 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 un canon como cuota de inscripción y gastos de tramitación y asistencia colegial. En dicho importe se incluyen las gestiones y tramitaciones administrativas, servicio de Secretaria del Colegio, así como asesoramiento jurídico relacionado con la inscripción y desempeño de la actividad pericial desarrollada por los colegiados inscritos en el listado. Dicha cuota no está vinculada al número de pericias realizadas por el agente inscrito, independientemente de las veces que sea requerida su asistencia por los juzgados o tribunales; en ningún caso se retorna la cuota abonada.



15. El 27 de marzo de 2017 el instructor emitió el Pliego de Concreción de Hechos (PCH) 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.

16. El 11 de abril de 2017 tuvieron entrada en el Registro de la AVC las alegaciones realizadas por el Colegio. En las mismas se manifestó lo siguiente:

- Al Sr. F.G. se le contestó en 2014 y 2016. En 2015 no se le contestó oportunamente por distintos motivos.
- Sería un agravio para los colegiados que se ha inscrito en el Colegio para participar en los listados judiciales que el Sr. F.G. entrara en el listado de peritos sin abonar la cuota colegial.
- Los nuevos Estatutos de 2009 están sin publicar en el BOPV pero desde dicha fecha no ha habido ningún incumplimiento ni ningún colegiado ha evitado su cumplimiento.

17. El 27 de abril de 2017 tuvieron entrada en el Registro de la AVC unas alegaciones complementarias realizadas por el Colegio. En las mismas se manifestó lo siguiente:

- El Colegio es de colegiación voluntaria, sin que la pertenencia al mismo irroque a los colegiados ninguna reserva de actividad.
- La lista de peritos del Colegio no tiene carácter preferente respecto a listados de Asociaciones o entidades análogas.
- La incorporación del Sr. F.G. a la lista de peritos se ha producido cuando ha cumplido los requisitos que se exigen a cualquier colegiado (perteneciente a este u otro Colegio), cuales son el abono de una fianza de 300€ y un importe mensual de 15€ por los gastos de tramitación y asistencia colegial.
- Los nuevos Estatutos de 2009 no están publicados por falta de respuesta de la Administración competente.
- Todas las actuaciones del Colegio se han realizado conforme a los Estatutos modificados.
- La fianza se solicita como garantía del cumplimiento de la cuota mensual.
- La cuota de acceso a los listados no supone un cierre de mercado, porque se han inscrito un 81% del total de colegiados propios y el 100% de los ajenos que se han interesado por la incorporación a las listas. No es abusiva ni discriminatoria ni disuasoria.

18. En las alegaciones 27 de abril de 2017 el Colegio solicitó que se acordase el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador.



19. El 1 de junio de 2017 el instructor dictó Providencia por la que desestimó la citada solicitud de inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador.

20. El 27 de junio de 2017 se solicitó a los Decanatos de Juzgados de los partidos judiciales de Álava (Amurrio y Vitoria-Gasteiz) 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 ÁLAVA.

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

21. El 5 de julio de 2017 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito de la Directora del Servicio Común Procesal General de Vitoria-Gasteiz en el que se manifiesta lo siguiente:

Dentro de la especialidad INMOBILIARIA en concreto, los peritos están enmarcados en tres sub-especialidades (1-A, 1-B y 1-C), y dentro de la 1-C están incluidos los peritos provenientes del Colegio de API así como de otras asociaciones o corporaciones, colegios no oficiales e incluso peritos con titulación idónea pero no asociados a ninguna entidad.

22. El 7 de julio de 2017 tuvo entrada en el registro de la AVC un escrito de la Directora del Servicio Común Procesal General de Amurrio en el que se manifiesta lo siguiente:

Recibidos listados de distintos Colegios profesionales, asociaciones profesionales o entidades análogas se procede a la realización del sorteo (...).

A medida que se recepcionen más listas de colegios profesionales, asociaciones profesionales o entidades análogas o listas actualizadas, se incluirán en la especialidad se incluirán en la especialidad a que pertenezcan (...).

23. El 10 de julio de 2017 el instructor 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, aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero (RDC).

24. El 30 de agosto de 2017 el instructor dictó la Propuesta de Resolución que fue notificada a los interesados, se otorgó un plazo de quince días hábiles para la formulación de alegaciones, propuesta de pruebas y actuaciones complementarias ante el CVC y la celebración de vista, en su caso.

El instructor propuso al CVC la adopción de los siguientes pronunciamientos:

“a) Que se declare la existencia de dos infracciones por la realización de sendas conductas prohibidas por el artículo 1.1 de la LDC.



- b) Que se tipifiquen dichas infracciones como muy graves, a tenor de lo dispuesto en el artículo 62.4.a) de la LDC.
- c) Que se declare autor y responsable de dichas infracciones al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava.
- d) Que considere el carácter de Colegio de colegiación voluntaria del Colegio de APIs de Álava y su no exclusividad respecto de las listas periciales que utilizan los órganos judiciales de Álava
- e) Que adopte el resto de declaraciones a que se refiere el artículo 53 de la LDC.”

25. El 29 de septiembre de 2017 —fuera del plazo otorgado al efecto—, el Colegio presentó alegaciones a la Propuesta de Resolución emitida por el instructor. Las alegaciones formuladas con carácter resumido se pasan a reproducir:

- el Colegio es de colegiación voluntaria;
- la lista de peritos del Colegio no tiene carácter preferente sobre otros listados;
- la cantidad exigida de 15€ mensuales que exigen a los colegiados ajenos es mínima y básica;
- la incorporación del Sr. F.G. no se produjo debido a la incoación del procedimiento sancionador;
- el Colegio ya modificó sus Estatutos y si no se han publicado es por falta de respuesta de la Administración;
- el Colegio ha iniciado un nuevo procedimiento de modificación de Estatutos;
- los últimos Estatutos publicados recogen la “posibilidad” de establecer normas de honorarios orientativos, pero se ha acreditado que el Colegio derogó sus Normas de Honorarios Orientativos;
- no es procedente declarar dichas infracciones como muy graves;
- en la Propuesta de Resolución no se hace referencia a la sanción propuesta, como exige la Ley 39/2015, que tiene carácter supletorio.

26. El 2 de octubre de 2017 el instructor remitió a este CVC el expediente administrativo, la Propuesta de Resolución y un informe en el que señala que las alegaciones presentadas por el Colegio no desvirtúan lo manifestado en la Propuesta de Resolución.

II. EL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ÁLAVA

27. El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava 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 Avenida de Gasteiz, 26 – bajo, de Vitoria-Gasteiz (C.P. 01008).

28., Los vigentes Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava fueron aprobados por Orden de 24 de abril de 2001, del Consejero de Justicia, Trabajo y Seguridad Social y publicados en el Boletín Oficial del País Vasco nº 128, de 5 de julio de 2001¹.

29. El Colegio tiene, a fecha 10 de abril de 2017, 18 colegiados ejercientes.

30. 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.

31. 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 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.

¹ 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 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 Profesionales Tituladas.



III. HECHOS PROBADOS

1. Listas periciales

32. El 9 de septiembre de 2015, D. J.L.F.G., agente de la propiedad inmobiliaria incorporado al Colegio de Barcelona, solicitó al Colegio de Álava su incorporación a las listas de peritos que confecciona dicho Colegio. No consta que recibiera respuesta alguna. Su incorporación a las listas de peritos se ha producido el 10 de noviembre de 2016, una vez iniciado el presente procedimiento sancionador.

33. En 2014, D. J.L.F.G., agente de la propiedad inmobiliaria incorporado al Colegio de Barcelona y D. C.F.M., agente de la propiedad inmobiliaria incorporado al Colegio de Madrid, solicitaron al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava su incorporación a las listas de peritos que confecciona dicho Colegio.

34. Ambos recibieron respuesta por medio de correos electrónicos. En el dirigido al Sr. F.G., de 24 de octubre de 2014, se dice:

“Le comunico que para poder ser inscrito, tendrá que hacerlo pasando por las circunstancias de este Colegio: cuota mensual de 15€, en este caso anual por anticipado de 180€, más una cuota a fondo perdido de 350€. Por estar colegiado en Barcelona, no le solicitaremos fianza.”

35. En el correo dirigido al Sr. F.M., de 27 de noviembre de 2014, se dice:

“Estimado Sr. F.M., hemos recibido su documentación así como el justificante de ingreso de las cantidades solicitadas. En breve recibirá justificante de esos ingresos.

Comentarle que la cantidad de 300€ tendrán justificante como Fianza, que será devuelta al finalizar el periodo anual y no como Cuota que se le indicó por equivocación en el correo anterior”.

36. En Asamblea General Ordinaria de 18 de diciembre de 2013 se adoptaron los siguientes acuerdos:

(...)

3. Modificación de la cuota colegial. La cuota colegial mensual es de 30€ y se aprueba modificar a 15€ a partir de 1 de enero de 2014. De igual modo se acuerda mantener como cuota de acceso al colegio y a fondo perdido la cantidad de 700€ para colegiados ejercientes y de 350€ para no ejercientes. Para acceso a las listas periciales del colegio por parte de APIs procedentes de otros colegios, se aprueba la cuota de 15€ mensuales en una cuota anual, para mantenimiento de las mismas.



37. De acuerdo con la información facilitada por el Colegio, con esas cantidades exigidas para la inclusión en las listas se hace frente a los siguientes conceptos: confección de listados y distribución por los Juzgados y Registros; comunicaciones por actualización de las listas a los Juzgados; soporte informativo, teléfono, internet.

38. El Colegio tiene inscritos en su lista de peritos 17 agentes de la propiedad inmobiliaria, a 10 de noviembre de 2016, siendo 3 de ellos provenientes de otros Colegios (Asturias, Barcelona y Madrid).

2. Estatutos Colegiales

39. Los últimos Estatutos publicados en el BOPV por el Colegio se publicaron el 5 de julio de 2001². Dichos Estatutos establecen, entre otros preceptos, los siguientes:

Artículo 7.– De las funciones.

Para el cumplimiento de sus fines el Colegio, dentro de su ámbito territorial, ejercerá las siguientes funciones:

(...)

5.– Establecer baremos de honorarios, que tendrán carácter meramente orientativo.

(...)

9.– Visar los encargos y trabajos profesionales de los colegiados. El visado acreditará en todo caso la autoría del trabajo y la titulación, competencia y habilitación del autor. El visado no comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales, cuya determinación se deja al libre acuerdo de las partes.

Artículo 9.– De los colegiados ejercientes.

Son colegiados ejercientes todas las personas físicas que, en posesión del correspondiente título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, estén inscritos en el Colegio con el carácter de ejercientes, al haber cumplido con los requisitos fiscales necesarios para el comienzo de la actividad profesional y que, conscientes de los derechos y obligaciones asumidos al suscribir estos Estatutos, se comprometan a desempeñarlos con lealtad y eficacia.

Artículo 10.– De los colegiados no ejercientes.

Son colegiados no ejercientes todas las personas físicas que, en posesión del correspondiente título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, estén inscritos en el Colegio con el carácter de no ejercientes y que, conscientes de los derechos y

² Orden de 24 de abril de 2001, 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 Alava, BOPV nº 128, de 5 de julio de 2001.



obligaciones asumidos al suscribir estos Estatutos, se comprometan a desempeñarlos con lealtad y eficacia.

Artículo 11.– Requisitos para la colegiación.

Para la incorporación al Colegio se requerirá:

1.– En cuanto a los colegiados no ejercientes:

(...)

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

40. No existen preceptos referidos a listas de peritos.

41. En Asamblea General Ordinaria de 2 de marzo de 2010 se adoptó, el siguiente acuerdo:

3. Sometimiento a votación para aprobación de los Estatutos particulares del COAPI Álava.

Todos los presentes conocían de antemano los Estatutos y, después de un intenso debate sobre algunos artículos del texto, se aprueban por unanimidad.

42. Ha quedado acreditado que el Colegio procedió a modificar la redacción de sus Estatutos para adecuar los mismos a la normativa vigente en materia de defensa de competencia. Así, en su Asamblea General de 2 de marzo de 2010 el Colegio modificó unos nuevos Estatutos adecuados a la LDC que fueron remitidos a la Consejería de Justicia y Administración Pública del Gobierno Vasco para su aprobación mediante Orden y su posterior publicación en el BOPV, tal y como establece el artículo 38 del Decreto 21/2004, de 3 de febrero. No obstante, dichos Estatutos que no han sido aprobados por parte de la administración 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, para la actuación profesional en calidad de peritos judiciales de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en este Colegio territorial.

(...)

j) Visar los encargos y 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.

Artículo 13.– Requisitos para la colegiación.



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

En cuanto a los colegiados no ejercientes:

(...)

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.

43. Así mismo ha quedado probado que los Estatutos acordados por la Asamblea General de 2010 son las normas básicas por las que el Colegio se ha regido desde dicha fecha. Por ello, el Colegio no ha aplicado desde el año 2010 ni baremos orientativos, ni obligación de visados, ni requerimientos de titulación obligatoria.

IV. FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Normativa aplicable

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

45. La LCP ha sido modificada por la siguiente normativa:

- Ley 74/1978, de 26 de diciembre, de normas reguladoras de los Colegios Profesionales (BOE nº 10, de 11 de enero de 1979),
- Real Decreto-ley 5/1996, de 7 de junio, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales (BOE nº 139, de 8 de junio de 1996),
- Ley 7/1997, de 14 de abril, de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios profesionales (BOE nº 90, de 15 de abril de 1997),
- Real Decreto-ley 6/1999, de 16 de abril, de Medidas Urgentes de Liberalización e Incremento de la Competencia (BOE nº 92, de 17 de abril de 1999),
- Real Decreto-ley 6/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Intensificación de la Competencia en Mercados de Bienes y Servicios (BOE nº 151, de 24 de junio de 2000),
- 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 (BOE nº 308, de 23 de diciembre de 2009) (“Ley Ómnibus”), y
- Ley 5/2012, de 6 de julio, de mediación en asuntos civiles y mercantiles (BOE nº 162, de 7 de julio de 2012).



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

47. 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.

48. Asimismo, son aplicables al Colegio las siguientes normas:

- Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, regulando el ejercicio de la profesión, aprobado por Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre (BOE nº 306, de 23 de diciembre de 1969) (art. 1)³,
- Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, aprobados por Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre (BOE nº 237, de 3 de octubre de 2007), y
- 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).

A. Consideraciones sobre los Estatutos del Colegio

a. Baremos orientativos

49. La LCP, en la fecha de publicación de los Estatutos del Colegio, establecía en su artículo 5.ñ), como función de los Colegios:

Establecer baremos de honorarios, que tendrán carácter meramente orientativo

50. El mismo texto recoge el artículo 24.e) de la LVC.

51. Sin embargo, la Ley Ómnibus derogó el contenido de la citada letra ñ) del artículo 5 de la LCP y añadió un nuevo artículo 14, del siguiente tenor literal⁴:

Artículo 14. Prohibición de recomendaciones sobre honorarios

Los Colegios Profesionales y sus organizaciones colegiales no podrán establecer baremos orientativos ni cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, salvo lo establecido en la Disposición adicional cuarta.

³ Derogado por el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, excepto su artículo 1º, que sigue vigente.

⁴ Esta Ley entró en vigor el 27 de diciembre de 2009, de acuerdo con lo establecido en su Disposición final quinta.



52. La Disposición adicional aludida establece la siguiente excepción referida únicamente a la tasación de costas y la jura de cuentas de **abogados**:

Los Colegios podrán elaborar criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados.

Dichos criterios serán igualmente válidos para el cálculo de honorarios y derechos que corresponden a los efectos de tasación de costas en asistencia jurídica gratuita.

53. Por su parte, la Ley 7/2012 modificó el artículo 24.e) de la LVC, dándole idéntica redacción que la ley estatal.

54. En consecuencia, los Colegios Profesionales no pueden establecer baremos orientativos o cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales. Por ello, el artículo 7.5 de los Estatutos inscritos del Colegio incumple lo dispuesto en la normativa reguladora de los Colegios Profesionales, restringiendo la competencia al influir en la libertad de los profesionales en la determinación de los honorarios. Sin embargo, ha quedado acreditado que, sin perjuicio de la falta de aprobación mediante la correspondiente Orden y su publicación en el Boletín, todas las actuaciones desarrolladas por el Colegio se han realizado conforme a los Estatutos modificados mediante acuerdo de su Asamblea General de 2010, al entender que su deber era cumplir con la normativa vigente en materia de defensa de la competencia.

b. Visados obligatorios

55. La LCP, en la fecha de publicación de los Estatutos del Colegio, establecía en su artículo 5.q), como función de los Colegios:

Visar los trabajos profesionales de los colegiados, cuando así se establezca expresamente en los Estatutos generales. El visado no comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales cuya determinación se deja al libre acuerdo de las partes.

56. El artículo 24.i) de la LCV establecía:

Visar los trabajos profesionales de los colegiados cuando así lo establezcan los estatutos del colegio de que se trate o así lo disponga la legislación correspondiente. El visado acreditará en todo caso la autoría del trabajo y la titulación, competencia y habilitación del autor, así como el contenido formal del mismo. El visado no comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales, cuya determinación se deja al libre acuerdo de las partes.

57. Sin embargo, la Ley Ómnibus modificó el contenido de la citada letra q) del artículo 5 de la LCP, en el siguiente sentido:



Visar los trabajos profesionales de los colegiados en los términos previstos en el artículo 13.

58. Asimismo, añadió un nuevo artículo 13, del siguiente tenor literal

Artículo 13. Visado.

1. Los Colegios de profesiones técnicas visarán los trabajos profesionales en su ámbito de competencia únicamente cuando se solicite por petición expresa de los clientes, incluidas las Administraciones Públicas cuando actúen como tales, o cuando así lo establezca el Gobierno mediante Real Decreto, previa consulta a los colegiados afectados, de acuerdo con los siguientes criterios:

- a) Que sea necesario por existir una relación de causalidad directa entre el trabajo profesional y la afectación a la integridad física y seguridad de las personas.
- b) Que se acredite que el visado es el medio de control más proporcionado.

En ningún caso, los Colegios, por sí mismos o a través de sus previsiones estatutarias, podrán imponer la obligación de visar los trabajos profesionales.

2. El objeto del visado es comprobar, al menos:

- a) La identidad y habilitación profesional del autor del trabajo, utilizando para ello los registros de colegiados previstos en el artículo 10.2.
- b) La corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo del que se trate.

En todo caso, el visado expresará claramente cuál es su objeto, detallando qué extremos son sometidos a control e informará sobre la responsabilidad que, de acuerdo con lo previsto en el apartado siguiente, asume el Colegio. En ningún caso comprenderá los honorarios ni las demás condiciones contractuales, cuya determinación queda sujeta al libre acuerdo entre las partes, ni tampoco comprenderá el control técnico de los elementos facultativos del trabajo profesional.

(...)

4. Cuando el visado colegial sea preceptivo, su coste será razonable, no abusivo ni discriminatorio. Los Colegios harán públicos los precios de los visados de los trabajos, que podrán tramitarse por vía telemática.

59. Por su parte, la Ley 7/2012 modificó el artículo 24.e) de la LVC, dándole la siguiente redacción:

i) En relación con las profesiones técnicas, visar los trabajos profesionales en su ámbito de competencia únicamente cuando se solicite por petición expresa de las clientes y los clientes, incluidas las administraciones públicas cuando actúen como tales, o cuando así se establezca en la normativa vigente. El objeto del visado es comprobar al menos la identidad y habilitación profesional de la persona autora del trabajo, así como la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo de que se trate. El visado debe responder a las exigencias de claridad en cuanto a su objeto, extremos sometidos a control y responsabilidad que asume el colegio. El visado no comprenderá en ningún caso los honorarios ni las condiciones contractuales, que deberán ser fijadas dentro del acuerdo



entre las partes; tampoco comprenderá el control técnico de los elementos facultativos del trabajo profesional.

En aquellos casos en que el visado colegial sea preceptivo, su coste será razonable, no abusivo ni discriminatorio. Los colegios deberán someter a publicidad el coste del visado, que podrá tramitarse por vía telemática.

60. El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre visado colegial obligatorio, relaciona nueve trabajos profesionales sobre los que es obligatorio obtener el visado colegial, no refiriéndose ninguno de ellos a las actividades de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

61. En consecuencia, el Colegio de APIs de Álava no puede visar los encargos y trabajos profesionales de los colegiados, salvo que así lo hayan solicitado expresamente los clientes. Por ello, el artículo 7.9 de los Estatutos inscritos del Colegio incumple lo dispuesto en la normativa reguladora de los Colegios Profesionales e introduce obstáculos injustificados que constituyen una barrera de acceso al mercado de la prestación de los servicios prestados por los APIs. Sin embargo, ha quedado suficientemente acreditado que, sin perjuicio de la falta de aprobación mediante la correspondiente Orden y su publicación en el Boletín, todas las actuaciones desarrolladas por el Colegio se han realizado conforme a los Estatutos modificados mediante acuerdo de su Asamblea General de 2010, al entender que su deber era cumplir con la normativa vigente en materia de defensa de la competencia.

c. Titulación obligatoria

62. Tal como se ha indicado, el artículo 3 de la Ley de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, establece que las actividades enumeradas en el artículo 1 del Reglamento mencionado podrán 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.

63. Por su parte, los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, aprobados por Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, establecen, en su artículo 1.1.b), como requisito de titulación:



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.

64. En consecuencia, el Colegio de Álava no puede exigir a quienes soliciten la colegiación en el mismo estar en posesión del título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria. Por ello, los artículos 9, 10 y 11.1.b) de los Estatutos aún inscritos del Colegio incumplen lo dispuesto en la normativa reguladora de la profesión, introduciendo una barrera de entrada al mercado que limita el acceso de los profesionales. Sin embargo, ha quedado suficientemente acreditado que, sin perjuicio de la falta de aprobación mediante la correspondiente Orden y su publicación en el Boletín, todas las actuaciones desarrolladas por el Colegio se han realizado conforme a los Estatutos modificados mediante acuerdo de su Asamblea General de 2010, al entender que su deber era cumplir con la normativa vigente en materia de defensa de la competencia.

B. Infracciones por objeto y por efecto

65. Procede manifestar que, sin perjuicio de que el texto de los Estatutos no publicados cumpla o no con lo dispuesto en la normativa de competencia, el hecho es que los Estatutos publicados y accesibles a la ciudadanía —se apliquen o no— contienen preceptos contrarios a la citada normativa reguladora de la libre competencia y a la normativa reguladora de los Colegios profesionales.

66. Respecto a la falta de adecuación de Estatutos a la normativa de competencia se ha pronunciado la CNMC en su Resolución de 15 de septiembre de 2016, dictada en el expediente HONORARIOS PROFESIONALES ICAM:

“Pero, al margen de si dichos Estatutos constaron publicados en su web desde su aprobación o meses o años más tarde, lo que resulta evidente es que desde la entrada en vigor de la Ley Ómnibus en diciembre de 2009, los mismos contienen un precepto, el apartado p) del artículo 4, contrario a esta norma y a la LDC, a la que debe someterse el ICAM en función de lo dispuesto en la LCP. Esto es, durante más de seis años el ICAM mantuvo un precepto en sus Estatutos que resulta contrario a la normativa de defensa de la competencia, sin iniciar ninguna actuación para lograr su derogación formal. (...) Igualmente, la falta de diligencia por parte del ICAM debe ser tenida en cuenta por el órgano de instrucción en sus labores de vigilancia de la presente resolución.”



67. El artículo 1.1 de la LDC establece que se encuentran prohibidas tanto las conductas que tengan por “objeto” como las que puedan producir el “efecto” de restringir o falsear la competencia.

68. El mantenimiento en los Estatutos de preceptos contrarios a la LDC consistiría en una conducta contraria a la competencia “per se”, o por objeto. Para su acreditación no es necesario por tanto que la Administración verifique un daño efectivo en la competencia para sancionar estas conductas, dada su gravedad intrínseca.

69. En el supuesto que nos ocupa ha quedado acreditado que la conducta en cuestión tiene un objeto contrario a la competencia. El Colegio ha mantenido en sus Estatutos preceptos contrarios a la LCP y a la LDC, y, precisamente por lo pernicioso que resulta para la competencia, no es necesario acreditar en concreto los efectos perjudiciales de dicha conducta sobre la competencia. Sin embargo, ha quedado probado que, sin perjuicio de la falta de aprobación mediante la correspondiente Orden y su publicación en el Boletín, todas las actuaciones desarrolladas por el Colegio se han realizado conforme a los Estatutos modificados mediante acuerdo de su Asamblea General de 2010.

C. Listas periciales

70. El Colegio exige a los colegiados propios que deseen incorporarse a las listas de peritos, el abono mensual de una cantidad de 15€ (180€ anuales) en concepto de gastos de tramitación y de asistencia colegial que conlleva su incorporación.

71. Asimismo, el Colegio exige a los colegiados ajenos el pago en un único pago de la cuota mensual, más una cuota a fondo perdido de 350€ (según la carta al Sr. F.G.) o 300€ en concepto de fianza (según la carta al Sr. F.M.).

72. 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.

73. Como viene a señalar la Propuesta de Resolución dichos conceptos distan mucho de tener un coste equivalente a dichas cantidades, teniendo en cuenta,



además, el carácter reducido de las listas de peritos del Colegio (17 inscritos a 10 de noviembre de 2016), las muy escasas inclusiones en dichas listas de colegiados ajenos (sólo 3 colegiados de 17, a 10 de noviembre de 2016) y que las designaciones se realizan directamente desde los Juzgados, sin intervención alguna del Colegio, siendo así que en caso de no ser designados efectivamente, el Colegio no retorna cantidad alguna a los inscritos.

74. Asimismo, debe señalarse que el Colegio carece de personal contratado para realizar, entre otras, las funciones precisas con relación a la lista de peritos del Colegio.

75. Cabe destacar los pronunciamientos del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, tal y como se puede comprobar en la Resolución del expediente número SAN 2/2011 COAPI Castellón, en el cual se acordó la terminación convencional del mismo, considerando que la propuesta de establecer una cuota mensual de 12€ por la incorporación de los agentes de otros colegios al listado de peritos, satisface las exigencias señaladas por el artículo 52 LDC, al resultar una medida justificada, proporcionada, no discriminatoria, ni disuasoria.

2. Tipicidad

76. 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 tengo 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. (...)

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”

77. El artículo 1.1 de la LDC prohíbe las conductas restrictivas de la competencia que tienen un elemento consensual o multilateral, de tal manera que únicamente entrarán en su ámbito de aplicación las prácticas realizadas por dos o más empresas⁵.

⁵ Sentencia de la Audiencia Nacional nº 3442/2009, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección Sexta, de 10 de julio de 2009. Ver Fundamento de Derecho Tercero. Sentencia firme al ser desestimado el recurso de casación 5301/2009 por Sentencia del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, Sección 3ª.



78. Según jurisprudencia constante del Tribunal de Justicia —por todas, la sentencia de 23 de abril de 1991, Asunto C-41/90— en el ámbito del Derecho de defensa de la competencia el concepto de empresa comprende cualquier entidad que desarrolla algún tipo de actividad económica o comercial, independientemente del estatuto jurídico de dicha entidad y de su modo de financiación. La LDC ha adoptado este concepto de empresa a través de su Disposición adicional cuarta, que dispone que se entiende por empresa cualquier persona o entidad que ejerza una actividad económica, con independencia del estatuto jurídico de dicha entidad y de su modo de financiación.

79. Desde el punto de vista del derecho de la competencia los Colegios Profesionales constituyen asociaciones de empresas y sus estatutos, normas internas y decisiones constituyen acuerdos, decisiones o recomendaciones colectivas a los efectos de los arts. 1 LDC y 101 TFUE. Así, la sentencia de 19 de febrero de 2002, asunto C-309/99, expresó:

“(…) debe considerarse que una organización profesional como el Colegio de Abogados de los Países Bajos constituye una asociación de empresas a efectos del artículo 101, apartado 1, del Tratado cuando adopta un reglamento como el Samenwerkingsverordening 1993. Un reglamento de esta índole expresa la voluntad de los representantes elegidos por los miembros de una profesión destinada a obtener de ellos que adopten un determinado comportamiento en el marco de su actividad económica.”

80. La LCP a través de su artículo 2 establece que el ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la LDC y a la Ley sobre Competencia Desleal. Los demás aspectos del ejercicio profesional continuarán rigiéndose por la legislación general y específica sobre la ordenación sustantiva propia de cada profesión aplicable. Esa misma norma exige que los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios Profesionales observen los límites de la LDC.

La doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo viene señalando la plena sujeción de los Colegios Profesionales a la normativa de competencia⁶,

“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

TRIBUNAL DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA. Resolución de 22 de marzo de 2000, expediente 397/1999, Canteras del Bierzo.

⁶ Sentencias de 4 de noviembre de 2008, de 2 de junio de 2009 y de 26 de abril de 2010.



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, (.....), 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.(...)

81. Los agentes de la propiedad de Álava ofrecen a cambio de una retribución sus servicios profesionales. Por consiguiente, ejercen una actividad económica y constituyen empresas a los efectos del artículo 1 de la LDC. Dichos profesionales para el ejercicio profesional se agrupan voluntariamente en el Colegio que constituye una asociación de empresarios a los efectos del artículo 1 de la LDC. Sus estatutos, normas internas y decisiones constituyen acuerdos, decisiones o recomendaciones colectivas para la aplicación del artículo 1 de la LDC y deberán respetar la normativa de competencia.

82. A lo largo del expediente ha quedado acreditado el silencio negativo del Colegio ante la solicitud de inclusión en 2015 del denunciante en la lista de peritos judiciales del Colegio, su inclusión tardía el 10 de noviembre de 2016, la remisión de una información defectuosa en el caso de su solicitud de 2014, así como la exigencia de una cuota mensual de 15 euros, a pagar por anticipado en una cuota anual de 180 euros (junto con la cantidad de 300 euros en concepto de fianza), realizada a colegiados ajenos que deseen incorporarse a las listas de peritos del Colegio.

83. Por otro lado ha quedado acreditado que el Colegio ha mantenido (los aplicara o no) en sus Estatutos preceptos que permiten el establecimiento de baremos orientativos (art. 7.5), visados obligatorios (Art. 7.9) y titulación obligatoria (Arts. 9, 10 y 11) y ello constituye un acuerdo contrario a la libre competencia al vulnerar el artículo 1.1 de la LDC.

84. El Colegio en su defensa esgrime que ya modificó sus Estatutos y si no se han publicado es por falta de respuesta de la Administración competente. Al respecto debe señalarse que el Colegio como Administración Pública está sujeto al principio de legalidad y en virtud del artículo 33 de la LCC, la vigencia de dicha norma colegial, así como de sus modificaciones, está supeditada a la aprobación mediante Orden por la Administración correspondiente y su publicación en el Boletín Oficial del País Vasco.



85. Los Estatutos del Colegio aprobados en Asamblea General Ordinaria de 2 de marzo de 2010, no han sido aprobados mediante Orden del Consejero competente ni publicados en el Boletín Oficial del País Vasco, por lo que no han podido producir ningún efecto jurídico de modificación o derogación de los anteriores.

86. Asimismo, el Colegio señala que los últimos Estatutos publicados recogen la “posibilidad” de establecer normas de honorarios orientativos, pero que se ha acreditado que el Colegio derogó sus Normas de Honorarios Orientativos.

87. El mantenimiento en los Estatutos de preceptos contrarios a la LDC consiste en una conducta contraria a la competencia “*per se*”, o por objeto. Como ya se ha señalado en la presente resolución, para su acreditación no es necesario que la Administración verifique un daño efectivo en la competencia para sancionar estas conductas, dada su gravedad intrínseca. Al respecto, la CNMC en su citada Resolución HONORARIOS PROFESIONALES ICAM manifestó que:

“Pero, al margen de si dichos Estatutos constaron publicados en su web desde su aprobación o meses o años más tarde, lo que resulta evidente es que desde la entrada en vigor de la Ley Ómnibus en diciembre de 2009, los mismos contienen un precepto, el apartado p) del artículo 4, contrario a esta norma y a la LDC, a la que debe someterse el ICAM en función de lo dispuesto en la LCP. Esto es, durante más de seis años el ICAM mantuvo un precepto en sus Estatutos que resulta contrario a la normativa de defensa de la competencia, sin iniciar ninguna actuación para lograr su derogación formal. (...) Igualmente, la falta de diligencia por parte del ICAM debe ser tomada en cuenta por el órgano de instrucción en sus labores de vigilancia de la presente resolución.”

Asimismo, dicha Resolución ha señalado:

“(....) lo que resulta evidente es que desde la entrada en vigor de la Ley Ómnibus en diciembre de 2009, los mismos contienen un precepto, el apartado p) del artículo 4, contrario a esta norma y a la LDC, a la que debe someterse el ICAM en función de lo dispuesto en la LCP. Esto es, durante más de seis años el ICAM mantuvo un precepto en sus Estatutos que resulta contrario a la normativa de defensa de la competencia, sin iniciar ninguna actuación para lograr su derogación formal. (...) Igualmente, la falta de diligencia por parte del ICAM debe ser tomada en cuenta por el órgano de instrucción en sus labores de vigilancia de la presente resolución.”

88. El Colegio señala que el mantenimiento de preceptos contrarios a la LDC ha carecido de efectos ya que el Colegio no los ha aplicado. Como ya se ha señalado anteriormente el artículo 1.1 de la LDC prohíbe también las conductas que tengan por objeto restringir la competencia. No cabe duda que mantener en los estatutos vigentes del Colegio preceptos que restringen la competencia tiene aptitud para tal fin y vulnera el artículo 1 de la LDC.



89. Por todo lo anterior, debe concluirse que el mantenimiento en los Estatutos de la función de establecimiento de baremos de honorarios orientativos (art. 7. 5), visado obligatorio (art. 7.9) y la titulación obligatoria (arts 9, 10 y 11) constituyen una conducta contraria a la libre competencia, per se, prohibida en el artículo 1.1 de la LDC.

3. Antijuridicidad

90. El art. 4.2 de la LDC establece que las prohibiciones que contiene la norma solo se aplicarán a las situaciones de restricción de la competencia que se deriven del ejercicio de otras potestades administrativas o sean causadas por la actuación de los poderes públicos o las empresas públicas cuando éstas no tengan amparo legal. Por tanto, a no ser que una norma con rango de Ley de manera clara las autorice, las actuaciones descritas en los antecedentes están sujetas al derecho de la competencia.

El Tribunal Supremo en la sentencia de 9 marzo de 2015 afirmaba que:

“En definitiva, el artículo 4.1 de la Ley 15/2007 no pretende sustraer del ámbito de aplicación del Derecho de la Competencia cualquier conducta que se realice al amparo de una norma sino, únicamente, aquellas conductas a las que una Ley autorice con la específica finalidad -expresa o implícita- de excluirlas del ámbito de aplicación de las prohibiciones del artículo 1 de la propia Ley 15/2007”.

Es decir, el Colegio sólo podría amparar su comportamiento anticompetitivo en una norma con rango de Ley cuya finalidad sea la de autorizar la exclusión de las normas de defensa de la competencia.

91. Con relación al mantenimiento en los Estatutos colegiales de preceptos contrarios a la LDC, el propio Colegio conoce que la LCP y la LVC han ido eliminando las trabas a la competencia en las condiciones jurídicas y económicas del ejercicio de las profesiones colegiadas, sin que en modo alguno haya excepcionado su observancia por los Colegios Profesionales⁷.

⁷ En lo que respecta a los honorarios profesionales ha prohibido a los Colegios Profesionales realizar cualquier tipo de baremos orientativos o cualquier otra orientación, recomendación, directriz, norma o regla sobre honorarios profesionales, de forma y manera que los profesionales puedan determinar libremente el precio de los servicios prestados (Art. 14 LCP). Por su parte, en lo relativo al ejercicio de la profesión en otro territorio distinto del Colegio donde se encuentra colegiado, la LCP y LVCP han suprimido para ello cualquier tipo de trabas, condicionantes, habilitaciones o comunicaciones (Art 3 LCP). Además, en lo que respecta a la publicidad de los servicios profesionales la LCP, el Colegio tan sólo puede exigir que las comunicaciones comerciales sean de acuerdo con la ley, sin establecer restricciones en dichas comunicaciones (Art. 2.5 LCP). Por último, en lo que respecta a la sustitución de profesionales para el conocimiento de asuntos asignados a un profesional, el ejercicio de la profesión debe realizarse en régimen de libre competencia y el establecimiento por parte del Colegio de



92. Dicha consideración debe predicarse también con relación a la conformación por parte del Colegio de la lista de peritos.

4. Responsabilidad

93. El artículo 63.1 de la LDC establece que se podrán imponer sanciones a los operadores que, deliberadamente o por negligencia, infrinjan lo dispuesto en la LDC.

Conforme a reiterada jurisprudencia del Tribunal Constitucional y del Tribunal Supremo —jurisprudencia 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. 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 ser consciente —por haber obviado la diligencia que le resultaba exigible— de que su acto puede originar u origina agresiones a la libre competencia.

Así, tal y como estableció el Tribunal Supremo en su Sentencia de 6 de julio de 2010,

“debe entenderse por culpabilidad el juicio personal de reprochabilidad dirigido al autor (por acción u omisión) de un hecho típico y antijurídico; ello implica y requiere que el autor sea causa de la acción u omisión que supone la conducta ilícita —a título de autor, cómplice o encubridor—; que sea imputable, sin que concurran circunstancias que alteren su capacidad de obrar; y que sea culpable, esto es, que haya actuado con conciencia y voluntariedad, bien a título intencional, bien a título culposo”.

94. El Colegio esgrime en su defensa que no se ha acreditado en el expediente su culpabilidad en el mantenimiento en los Estatutos del Colegio de preceptos contrarios a la LDC. En su defensa señala que el Colegio modificó en el año 2010 los Estatutos y la falta de su aprobación por parte de la Administración corresponde a ésta. Dicha circunstancia en modo alguno se encuentra acreditada en el expediente y tampoco que el Colegio haya solicitado la aprobación de la modificación de los Estatutos.

condiciones para que se produzca efectivamente la sustitución atenta contra el desarrollo de la profesión en libre competencia (Art, 2 de la LCP).



95. El Colegio tiene obligación de adaptar sus Estatutos a la legalidad vigente. Mantener en sus estatutos preceptos contrarios a la LDC, induce a error a los colegiados, y es por ello en sí mismo constitutivo de infracción a la competencia. Dicha circunstancia no puede suponer exclusión de la responsabilidad dado que, en virtud del artículo 33.1 de la LVC, es al Colegio a quien le corresponde elaborar sus estatutos.

96. En lo que respecta a la lista de peritos, las restricciones al acceso a la misma tampoco se encuentran amparadas por Ley. El Colegio se encuentra sujeto a la normativa de competencia y no debe incurrir en las conductas prohibidas en la misma.

97. Ni siquiera la inexistencia del propósito del Colegio de atentar contra la libre competencia, podría afectar a la existencia de responsabilidad ya que como viene señalando la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo, no es tanto la finalidad o intención del acuerdo en sí misma considerada, sino porque el acuerdo, tanto por su propio contenido como por sus efectos, resulta contrario a dichos preceptos; esto es, no es el propósito subjetivo, sino que ha de atenderse a si el acuerdo o el acto es contrario a la libre competencia, o lo que es lo mismo si objetivamente puede considerarse antijurídica la actuación⁸.

98. Por ello debe considerarse que se cumple en ambas conductas el elemento subjetivo del tipo. No obstante, las actuaciones del Colegio han estado presididas por la buena fe, aplicándose desde 2009 las normas estatutarias aprobadas por su Asamblea General en las que se cumplen con los requisitos de la LDC. Se ha podido constatar que todas las actuaciones del Colegio han ido encaminadas al cumplimiento de la normativa vigente y, en particular, al sometimiento de las directrices señaladas por los respectivos organismos de competencia.

5. Calificación

99. El artículo 62 de la LDC clasifica las infracciones establecidas en la misma en tres tipos: leves, graves y muy graves. El apartado 4, letra a) de dicho artículo califica como muy graves:

“El desarrollo de conductas colusorias tipificadas en el artículo 1 de la Ley que consistan en cárteles u otros acuerdo, decisiones o recomendaciones colectivas,

⁸ Sentencia del Tribunal Supremo nº 3387/2006, de 20 de junio de 2006. ECLI: ES:TS:2006:3887.



prácticas concertadas o conscientemente paralelas entre empresas competidoras entre sí, reales o potenciales.”

100. El Colegio ha señalado en su defensa que no cabe calificar las infracciones como muy graves.

101. No cabe estimar dicha pretensión, ya que como se ha expuesto con anterioridad, a efectos del Derecho de la competencia los Colegios Profesionales, como el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava, son asociaciones de profesionales y sus reglamentos, normas internas o decisiones constituyen acuerdos, decisiones o recomendaciones colectivas a los efectos de los arts. 1 LDC.

102. Es la propia LDC quien clasifica, sin resquicio a la duda, las infracciones en leves, graves y muy graves. Así, el artículo 62.4.a) califica como muy graves:

“El desarrollo de conductas colusorias tipificadas en el artículo 1 de la Ley que consistan en cárteles u otros acuerdo, decisiones o recomendaciones colectivas, prácticas concertadas o conscientemente paralelas entre **empresas competidoras entre sí, reales o potenciales.**”

103. 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 Álava, compuesto por profesionales que deben **competir entre sí** en el mercado. En consecuencia, las infracciones analizadas deben tipificarse como muy graves, a tenor del citado artículo 62.4.a) de la LDC.

6. Determinación de la cuantía de la sanción

1. Cuestión previa

104. El Colegio alega que en la Propuesta de Resolución no se hace referencia a la sanción propuesta, como exige la Ley 39/2015, que tiene carácter supletorio. A tal respecto procede manifestar que el art. 50.4 de la LDC establece que:

Practicados los actos de instrucción necesarios, la Dirección de Investigación formulará propuesta de resolución que será notificada a los interesados para que, en el plazo de quince días, formulen las alegaciones que tengan por convenientes.

105. Dicho artículo no establece el contenido mínimo de las propuestas de resolución, por lo que debe acudirse a lo establecido en su normativa de desarrollo, el RDC, que en su art. 34.1 establece:



La propuesta de resolución deberá contener los antecedentes del expediente, los hechos acreditados, sus autores, la calificación jurídica que le merezcan los hechos, la propuesta de declaración de existencia de infracción y, en su caso, los efectos producidos en el mercado, la responsabilidad que corresponda a sus autores, las circunstancias agravantes y atenuantes concurrentes y la propuesta de la Dirección de Investigación relativa a la exención o reducción del importe de la multa a la que se refieren los artículos 65 y 66 de la Ley 15/2007, de 3 de julio. (...)

106. Como se aprecia, la normativa procedimental en materia de competencia no incluye, en el contenido mínimo de las propuestas de resolución, la inclusión de una propuesta de la sanción a imponer.

107. Finalmente, debe señalarse que, si bien el artículo 45 de la LDC dispone la aplicación supletoria de la normativa procedimental general, dicha aplicación debe producirse a falta de normativa especial al respecto, siendo así, que el contenido de la Propuesta de Resolución no precisa de aplicación supletoria, puesto que la normativa especial lo regula con extremo detalle.

2. Concreción de la cuantía de la sanción

108. De conformidad con el artículo 63.1 de la LDC los órganos competentes podrán imponer a los agentes económicos, empresas, asociaciones, uniones o agrupaciones de aquellas que, deliberadamente o por negligencia, infrinjan lo dispuesto en la Ley las siguientes sanciones:

“c) Las infracciones muy graves con multa de hasta el 10 por ciento del volumen de negocios total de la empresa infractora en el ejercicio inmediatamente anterior al de imposición de la multa.”

109. El párrafo tercero del precepto establece, asimismo, que en caso de que no sea posible determinar el volumen de negocios, las infracciones muy graves podrán ser sancionadas con multa de más de 10 millones de euros.

110. 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.

111. 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 una multa de más de 10 millones de euros.

112. Sin embargo, el principio de proporcionalidad exige una ponderación de la sanción atendiendo a las circunstancias del caso⁹.

113. La Ley 10/2003 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.

114. 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.

115. 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

⁹ 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 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.



116. 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**".

117. Ese Acuerdo fue considerado conforme a Derecho por el Tribunal Supremo, quien, en su Sentencia de 26 de julio de 2012, 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.

118. Los Servicios Comunes Procesales Generales de los dos partidos judiciales de Álava (Vitoria-Gasteiz y Amurrio) han ratificado, tal y como ha alegado el Colegio, que elaboran las listas periciales con los listados remitidos por el Colegio así como por otras asociaciones o corporaciones, colegios no oficiales e incluso peritos con titulación idónea pero no asociados a ninguna entidad.

119. El Colegio agrupa de forma voluntaria para el ejercicio profesional a agentes de la propiedad inmobiliaria que tienen su domicilio único o principal en el territorio de Álava y cuenta con 18 colegiados ejercientes, con fecha de abril de 2017.

120. El Colegio a la fecha de dictar la presente resolución no ha adecuado sus Estatutos a la legalidad de competencia, si bien ha iniciado el proceso para la aprobación de nuevos Estatutos.

121. 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.

122. 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 10 de noviembre de 2016, así como la remisión de una información defectuosa en el caso de su solicitud de 2014.

V. 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, como es el establecimiento de baremos de honorarios orientativos, visado y titulación obligatoria.

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 10 de noviembre de 2016, y la remisión de una información defectuosa en el caso de su solicitud de 2014.

TERCERO.- Declarar responsable de las infracciones al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava, cuyo domicilio se encuentra en la Avenida Gasteiz, 26 - bajo, de Vitoria-Gasteiz (01008).

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 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 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 AVC a que vigile el cumplimiento íntegro de la Resolución.

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 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.