



RESOLUCION

Expte. S/0357/11, Colegio Agentes Propiedad Inmobiliaria

Consejo

D. Joaquín García Bernaldo de Quirós, Presidente
D^a. Pilar Sánchez Núñez, Vicepresidenta
D. Julio Costas Comesaña, Consejero
D^a. María Jesús González López, Consejera
D^a. Inmaculada Gutiérrez Carrizo, Consejera
D^a Paloma Ávila de Grado, Consejera
D. Luis Diez Martín, Consejero

En Madrid, a 17 de abril de 2012

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, con la composición expresada y siendo Ponente el Consejero Don Julio Costas Comesaña, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente de información reservada S/0357/11 iniciado de oficio por la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia, a instancia de denuncia formulada por [...], contra Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, por supuestas prácticas restrictivas de la competencia prohibidas por la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, y consistentes en exigir la colegiación en dicho Colegio como requisito para acceder al listado de peritos tasadores inmobiliarios de Aragón y Soria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 31 de marzo de 2011 se recibió en la Comisión Nacional de la Competencia (CNC) escrito del Gobierno de Aragón, al que se adjunta la denuncia formulada por [...] contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria (COAPI de Aragón y Soria), por no haber recibido respuesta a su solicitud de inclusión en las listas de peritos judiciales. Denuncia por ello una supuesta práctica restrictiva de la competencia consistente en exigir a los agentes de la propiedad inmobiliaria su colegiación específica en dicho Colegio Oficial como requisito para acceder al listado de peritos tasadores inmobiliarios de Aragón y Soria. Según el denunciante estos hechos supondrían una obligación de multicollegiación, que está expresamente prohibida, y constituiría una infracción del artículo 1.1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC).



2. Con fecha 30 de noviembre de 2011, conforme a lo previsto en el artículo 49.3 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC), la Directora de Investigación adoptó Acuerdo de no incoación del procedimiento sancionador, así como el archivo de las actuaciones seguidas por considerar que no hay indicios de infracción de la mencionada Ley y, en consecuencia, acordó elevar a este Consejo Propuesta de Archivo, junto con la denuncia y las actuaciones practicadas a las que asigna la referencia S/0357/11, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC).
3. La Propuesta de Archivo, recibida en el Consejo del día 1 de diciembre de 2011, considera como HECHOS ACREDITADOS los siguientes:
 1. [...] solicitó del COAPI de Aragón y Soria, el 21 de octubre de 2010, su incorporación a las listas de peritos judiciales que voluntariamente deseen incorporarse a los turnos de oficio en Juzgados y Tribunales en dicho ámbito territorial (folio 3).
 2. El denunciante afirma que no obtuvo respuesta satisfactoria al respecto, por lo que, con fecha 22 de febrero de 2011, interpuso ante el Gobierno de Aragón una denuncia contra el citado Colegio porque se le exigía como requisito previo estar colegiado en el COAPI de Aragón y Soria, a pesar de que era un agente de la propiedad inmobiliaria ya colegiado (folio 2).
 3. El 29 de agosto de 2011 la Dirección de Investigación comprobó, en la página web del COAPI de Aragón y Soria, que en el formulario para la solicitud de alta en la lista de peritos tasadores inmobiliarios figuraban las siguientes casillas (folio 11), que son las que permanecen hasta la fecha de redacción del informe de la Dirección de Investigación:
Colegiados ARAGÓN - Zaragoza - Huesca - Teruel
Colegiados SORIA: - Soria
 4. El COAPI de Aragón y Soria manifiesta, con fecha 30 de mayo de 2011 (folios 13 a 15) que entiende el requisito de colegiación en el sentido establecido por el artículo 3º, apartado 3, de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, es decir, que es suficiente hallarse colegiado en una única corporación profesional para ejercer en todo el territorio nacional. Explica asimismo que el formulario de solicitud de incorporación a las listas de peritos elaborada por ese Colegio no contempla ninguna regla de exclusión de agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados en otros colegios. La mención a “Colegiados ARAGÓN” y “Colegiados SORIA” es meramente orientativa de la preferencia territorial del colegiado para el ejercicio de su actividad pericial. Adjunta un modelo de formulario de solicitud de alta en la lista de peritos tasadores inmobiliarios en el que la referencia a Colegiados había sido sustituida por Juzgados (folio 16).
 5. El COAPI de Aragón y Soria ha informado a esta Dirección de Investigación de que la solicitud de [...], cuya ausencia de contestación dio origen a la denuncia, fue contestada con fecha 14 de julio de 2011 (folio 44), y aceptada su solicitud de



alta como perito tasador en los listados de los Juzgados de Zaragoza, Huesca y Teruel (folios 22 a 43).

6. El 21 de julio de 2011 el COAPI remite a esta Dirección de Investigación los listados de agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados que solicitaron incorporarse a los turnos oficiales para el año 2011 y que fueron remitidos a los Juzgados y Tribunales de las provincias de Zaragoza (folios 24 a 31), Huesca (folios 32 a 37), Teruel (folios 38 a 41) y Soria (folios 42 y 43), respectivamente, según las propias preferencias de cada colegiado.

Del análisis de estos listados se concluye que los colegiados solicitan su inclusión como peritos tasadores para aquellos Juzgados y Tribunales más próximos a su domicilio. En estos listados puede apreciarse que de los 117 colegiados incluidos en el listado de Zaragoza, 110 tienen su domicilio en dicha provincia y los 7 restantes en la provincia de Huesca. El listado para los Juzgados y Tribunales de Huesca incluye 26 colegiados domiciliados en esta provincia y otros 43 con domicilio en Zaragoza. El listado para los Juzgados y Tribunales de Teruel incluye 25 colegiados en Zaragoza y 3 en Teruel. Por último, el listado para los Juzgados y Tribunales de Soria incluye 3 colegiados con domicilio en la provincia de Soria.

Solo en el caso del denunciante, [...], que fue dado de alta en el mes de julio de 2011 para los Juzgados de Zaragoza, Huesca y Teruel, se da la circunstancia de no estar domiciliado en Aragón o Soria.

4. Así mismo, la Propuesta de Archivo de la DI realiza la siguiente descripción del denunciante y del denunciado y del marco normativo en el que se producen los anteriores hechos acreditados:

[...], es economista y agente de la propiedad inmobiliaria colegiado, con domicilio en Barcelona.

El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria es una corporación de derecho público, que se rige por la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales, cuyo ámbito geográfico de actuación se extiende a la Comunidad Autónoma de Aragón y a la provincia de Soria.

El artículo 3.3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales dispone que *“Cuando una profesión se organice por colegios territoriales, bastará la incorporación a uno solo de ellos, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio español.”* Conforme a lo establecido en el artículo 5.h) de dicha Ley, corresponde a los Colegios Profesionales, en su ámbito territorial, la función de facilitar a los Tribunales la relación de colegiados que pudieran ser requeridos para intervenir como peritos en los asuntos judiciales.

5. El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia deliberó sobre la Propuesta de Archivo y falló esta Resolución en su reunión de 28 de marzo de 2012.



FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero.- El artículo 49.1 de la LDC dispone que la Dirección de Investigación incoará expediente sancionador cuando observe indicios racionales de existencia de conductas prohibidas en los artículos 1, 2 y 3 de la Ley. En el número 3 del mismo precepto legal se añade que el Consejo, a propuesta de la Dirección de Investigación acordará no incoar procedimiento sancionador y, en consecuencia, el archivo de las actuaciones realizadas cuando considere que no hay indicios de infracción.

Por consiguiente, el objeto de esta Resolución es resolver si la Propuesta de Archivo formulada por la Dirección de Investigación es conforme a Derecho, por cuanto en las actuaciones realizadas por el órgano instrucción no se observan indicios racionales de infracción de los artículos 1 y 3 de la LDC.

Segundo.- El Consejo coincide con la Dirección de Investigación en que de los hechos que se consideran acreditados en el marco de las presentes diligencias no se desprenden indicios de una infracción del artículo 1 de la LDC por parte del Colegio denunciado.

Como se señala en la Propuesta de Archivo, en el marco de este expediente se analiza si el COAPI de Aragón y Soria exigió a [...], en particular, y a los agentes de la propiedad inmobiliaria que deseen inscribirse en el listado de peritos judiciales de Aragón y Soria, en general, la colegiación específica en dicho Colegio Oficial. Esta exigencia, de existir, podría suponer una restricción a la libre prestación de servicios por parte de los agentes de la propiedad inmobiliaria, discriminatoria en contra de los profesionales no colegiados en el territorio de Aragón y Soria, que sería contraria al artículo 1 de la LDC.

No obstante, el formulario para la solicitud de alta en la lista de peritos tasadores inmobiliarios publicado en la página web del COAPI de Aragón y Soria figura que el título oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria y la adscripción a un Colegio Profesional les faculta expresamente para realizar las peritaciones de bienes inmuebles, sin que conste en el mismo ni se haya acreditado la exigencia de colegiación específica en el COAPI de Aragón y Soria como requisito para acceder a esa lista.

La distinción entre provincias que se hace en el formulario pretende, según el COAPI de Aragón y Soria, que cada agente señale en qué provincias desea ejercer su labor como perito, y la Dirección de Investigación ha comprobado que no se ha producido denegación a colegiados fuera de esos territorios, con la excepción del denunciante, a quien finalmente se admitió.

En consecuencia, si bien la redacción que se da a la citada solicitud de alta no es la más adecuada y la conducta del COAPI en relación con los hechos denunciados no ha sido especialmente diligente, no hay constancia en las actuaciones realizadas que el Colegio exija la inscripción en el mismo para acceder a las referidas listas de peritos tasadores inmobiliarios, como tampoco de que de hecho se haya discriminado a agentes de la propiedad inmobiliaria no colegiados en Aragón y Soria que deseen inscribirse en el listado de peritos judiciales de ese ámbito territorial. Por tanto, el Consejo valora que no hay indicios suficientes de infracción del artículo 1 de la LDC que motiven la incoación de un expediente sancionador.



En mérito a lo que antecede, vistos los preceptos citados y los de general aplicación, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia

HA RESUELTO

ÚNICO.- No incoar procedimiento sancionador y archivar las actuaciones iniciadas de oficio por la Dirección de Investigación con el nº de expediente S/0357/11.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación, a [...] y al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Aragón y Soria, haciéndoles saber que la misma pone fin a la vía administrativa y que pueden interponer contra ella recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.