

RESOLUCION
(Expediente sancionador EXPTE. SANC 07/2011-API)

CONSEJO

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

En Madrid, a 19 de noviembre 2012

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, con la composición expresada al margen y siendo Ponente la Consejera D^a Pilar Sánchez Núñez ha dictado resolución en el Expediente Sancionador SANC 07/2011-API instruido por la Directora General del Servicio de Defensa de la Competencia del extinto Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid contra el COAPIM, ante la posible existencia de prácticas restrictivas de la competencia prohibidas en el artículo 1 de *Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC)*.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El 5 de mayo de 2011, [...] (en adelante, denunciante) presenta escrito de denuncia ante el Servicio de Defensa de la Competencia del extinto TDCCM (SDCM contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (en adelante, COAPIM). El denunciante es Agente de la Propiedad Inmobiliaria adscrito al Colegio provincial de Barcelona y, en fecha de 21 de octubre de 2010, solicitó al COAPIM su incorporación a la lista de peritos que se remite a todos los órganos judiciales del ámbito territorial de este último. Considera el denunciante que, ante el tiempo transcurrido, la falta de respuesta del COAPIM equivale a denegar el acceso a las citadas listas, aunque formalmente se sostenga lo contrario.
2. El 6 de junio de 2011, en el ámbito del procedimiento de asignación de competencias regulado en los artículos 2 y 5.dos a) 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*, el SDCM comunica a la Dirección de Investigación de la CNC (DI) que entiende que, las conductas denunciadas no alterarían la competencia en el ámbito nacional, sino en la Comunidad de Madrid. El 8 de junio la DI manifiesta su conformidad con la propuesta del SDCM, quedando pues en los órganos autonómicos de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid la competencia para conocer de los hechos de este expedientes.

3. El 8 de julio de 2011, en el marco de la información reservada iniciada por el SDCM con el objeto de comprobar los hechos en que se fundamentaba la denuncia para determinar si se daba la concurrencia de circunstancias que justificasen, en su caso, la incoación del correspondiente expediente sancionador, se practicó un requerimiento de información reservada al COAPIM, contestado el 1 de agosto de 2011 y el 19 de septiembre de 2011. (folios 27 a 56 y 74 a 75 del Exp.).
4. El 21 de octubre de 2011, a la vista del contenido resultante del trámite de Información Reservada, el SDCM acuerda la incoación del expediente sancionador de acuerdo con los artículos 49.1 de la LDC y 25.1 a) y 28 del RDC-, contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, ante la posibilidad de la existencia de prácticas contrarias al artículo 1.1 d) LDC.
5. El 23 de noviembre de 2011 se notifica a denunciante y denunciado el Pliego de Concreción de Hechos elaborado por el SDCM, otorgando un plazo de quince para que presentaran las alegaciones que estimaran oportunas. A este respecto, el 14 de diciembre de 2011 el denunciante presentó escrito de alegaciones señalando no estar de acuerdo con el importe fijado inicialmente como cuota para el acceso a las listas de peritos por parte del COAPIM. (folios 117 a 129 del Exp.).
6. El 28 de diciembre de 2011 el COAPIM solicitó al SDCM el inicio de las actuaciones tendentes a la resolución del procedimiento por terminación convencional. (folios 130 a 134 del Exp.).
7. El 28 de diciembre de 2011, la Directora del SDCM adoptó el acuerdo de inicio de terminación convencional del presente asunto, quedando suspendido el plazo máximo para resolver, de acuerdo con el artículo 37.1 g) LDC, hasta la conclusión de la terminación convencional, lo que fue notificado a las partes interesadas, solicitando a la vez al COAPIM la remisión de una propuesta definitiva de compromisos (folios 135 a 140 del Exp.).
8. El 1 de febrero de 2012, se notifica a todos los interesados del expediente, que conforme al artículo 9 de la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid (BOCM de 29 de diciembre de 2011), se extinguía el Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid. (folios 142 a 144 del Exp.). Consecuentemente con este hecho, desde el 1 de enero de 2012, el ejercicio de las competencias en materia de defensa de la competencia en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid es asumido por la Consejería competente en materia de comercio interior, la Consejería de Economía y Hacienda, y en concreto por la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica. Por lo tanto, de conformidad con los artículos 12.2 y 24 de la LDC y la Disposición Transitoria Única 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, las funciones de Instrucción en materia de defensa de la Competencia son responsabilidad de la citada Dirección General, ejerciéndole por una Unidad Administrativa adscrita a la misma, el Servicio de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid.
9. El 2 de febrero de 2012, el COAPIM remite al SDCM la propuesta de compromisos y el 17 de febrero de 2012 se recibe un escrito complementario del anterior (folios 145

a 157 del Exp.). Los compromisos fueron trasladados al Consejo de la CNC y a los interesados. (folios 158 a 164 del Exp.).

10. A 29 de febrero de 2012 se recibe escrito de alegaciones a los compromisos del COAPIM desde la Dirección de Investigación de la CNC (folios 165 a 170 del Exp.).
11. El 8 de marzo de 2012, se recibe nuevo escrito con información complementaria del COAPIM (folios 171 a 173 del Exp.).
12. El 9 de marzo de 2012, se recibe escrito de alegaciones del denunciante (folio 176 a 179 del Exp.) con respecto a los compromisos propuestos por el COAPIM, mostrando su desacuerdo con la cuantía de la cuota mensual propuesta por el denunciado, por entenderla desproporcionada respecto a los costes de la prestación del servicio correspondiente.
13. El 9 de marzo de 2012 el SDCM remite al COAPIM escrito de ampliación de compromisos (folios 174 y 175 del Exp.), dando lugar a que el 3 de abril de 2012 tuviese entrada la citada ampliación de compromisos (folios 183 a 189 del Exp.). Sobre dicha ampliación el SDCM solicitó aclaración el 9 de abril de 2012, en relación con los requisitos exigidos para el acceso a las listas de peritos. (folios 190 a 193 del Exp.). La respuesta del COAPIM a dicha aclaración, tras habersele concedido una ampliación de plazo para ello, tuvo entrada el 9 de mayo de 2012 (folios 196 a 199 del Exp.)
14. El 10 de mayo de 2012, tanto la ampliación de compromisos como el escrito de aclaración a la misma remitidos por el COAPIM, fueron trasladados a los interesados con fecha de 10 de mayo de 2012 (folios 203 a 204 del Exp.) y puestos en conocimiento del Consejo de la CNC el 12 de junio de 2012 (folios 205 a 207 del Exp.).
15. El 9 de mayo de 2012, se incorpora al expediente documentación recabada por el órgano instructor a través de Internet, en relación con la Asociación de peritos colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid. (folios 200 a 202 del Exp.).
16. El 18 de octubre de 2012 la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid elevó propuesta de Terminación Convencional en el expediente SANC 07/2011, por considerar adecuados los compromisos presentados para la resolución del procedimiento por terminación convencional.
17. El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia deliberó y falló este asunto en la Sesión celebrada el día XX de noviembre de 2012.
18. Son interesados :
 - [...], Agente Oficial de la Propiedad Inmobiliaria
 - Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (COAPIM)

HECHOS ACREDITADOS

1. Las partes interesadas de este expediente, son, como consta en la propuesta elevada por el SDCM:

Denunciante: [...], a título particular, como consecuencia de su solicitud al COAPIM para ser incorporado en las listas de peritos de dicho Colegio. Está colegiado en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona (COAPIB) con el nº 2118, desde octubre de 1997 (folio 89 del Exp.).

Denunciado: Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, que tiene su sede social en el número 59 de la Gran Vía de Madrid (www.coapimadrid.org) y su ámbito territorial de actuación se extiende a la Comunidad Autónoma de Madrid, de acuerdo con lo dispuesto en sus Estatutos - aprobados por Resolución de 26 de febrero de 2002, de la Secretaria General Técnica de la Consejería de Presidencia de la Comunidad de Madrid-.

2. En la Propuesta del SDCM, se delimita el Mercado Relevante siguiendo la Comunicación de la Comisión Europea relativa a la definición de mercado de referencia a efectos de la normativa comunitaria en materia de competencia (Diario Oficial nº C372 de 09/12/1997 p. 0005-0013) (en adelante, 97/C372/03).

Se entiende que en el caso presente el mercado geográfico relevante viene determinado por el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid. Así, el artículo 4 del Estatuto de COAPIM señala: “*Ámbito territorial. El Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria desarrolla su actividad en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid*”.

Y con respecto a su vertiente de producto, tras la denuncia efectuada, se colige que la cuestión a analizar se enmarca dentro de los servicios de peritaciones, valoraciones y dictámenes de carácter inmobiliario realizados por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

3. Por lo que respecta a los Hechos Probados durante la instrucción del presente expediente, tras los respectivos requerimientos de información al COAPI de Madrid y al de Barcelona, y que constan en la propuesta del SDCM, el Consejo considera relevantes para la correcta valoración y juicio del presente expediente los siguientes:

3.1. (...) *de acuerdo con la Normativa reguladora de Actividad de la Tasación de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y del Turno Oficial del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, aprobada por Junta de Gobierno, en sesión extraordinaria de fecha 2 de octubre de 2008 —modificada parcialmente por Acuerdo de la Junta de Gobierno del día 15 de septiembre de 2010, los requisitos que se exigen para el acceso a las citadas listas de los colegiados adscritos al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid son: (folio 56 del Exp) [literal]:*

“1º Estar dado de alta como ejerciente en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, con una antigüedad mínima de 2 años.

2° Estar al corriente de sus obligaciones colegiales (entre las que se encuentra el abono de las cuotas colegiales en la cuantía que apruebe la Junta General de Colegiados).

3° No estar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario alguno.

4° Superar las pruebas de aptitud, con asistencia al curso que a tal fin celebre el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid o curso externo reconocido por la Comisión de Valoraciones con una duración mínima de 40 horas.

Asimismo, por lo que al segundo de los requisitos exigidos a sus colegiados se refiere, de acuerdo con la documentación aportada por el propio Colegio, la Junta General de Colegiados, en sesión extraordinaria de fecha 27 de marzo de 2007, aprobó el importe de la cuota colegial en la cantidad de 50 euros mensuales para los colegiados ejercientes.

- 3.2. *"A 21 de octubre de 2010, el denunciante solicita al COAPIM su incorporación a las listas del citado Colegio (folio 8 del Exp.)."*
- 3.3. *A este respecto, a 4 de noviembre de 2010, el COAPIM le indica mediante escrito: "(...) si usted, procedente de otro Colegio, quiere recibir servicios y prestaciones propias de este Colegio de Madrid, entonces debe proceder a colegiarse en Madrid, (...). Este criterio es especialmente aplicable a la incorporación a las listas de peritos judiciales, como usted pretende, (...)". (folio 9 del Exp.)."*
- 3.4. *Posteriormente, según los escritos aportados por el denunciante, éste insiste de nuevo en su solicitud al COAPIM (folio 10 del Exp.)."*
- 3.5. *En consecuencia, a 10 de enero de 2011 el COAPIM remite escrito al denunciante, a propósito de la consulta que la citada Corporación ha realizado a la CNC, en concreto, acerca de las condiciones exigibles a un Agente de la Propiedad Inmobiliaria (API) colegiado, que solicite incorporarse a las listas de peritos judiciales de un Colegio de API distinto al de su adscripción."*

Sin citarlo literalmente, el COAPI, resume la respuesta de la CNC de 17 de diciembre de 2010 como sigue: *[literal]: (folio 12 del Exp.).*

"- Cualquier profesional colegiado en un territorio podrá participar en la lista de peritos judiciales de otro territorio sin requerir colegiación en este último, siempre y cuando cumpla con los requisitos exigidos a cualquier profesional, colegiado o no en ese territorio, para integrarse en dicha lista.

- 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 la colegiación".

- 3.6. *Derivado de lo anterior, el Colegio se comprometía a aprobar las bases y criterios de ejecución de la respuesta de la CNC para que el denunciante pudiera incorporarse a la lista de peritos del COAPIM, sin requerir colegiación*

previa, siempre y cuando cumpliera con los requisitos exigidos y abonara la cuota que se acordara para ello.

3.7. En consecuencia, la Junta de Gobierno del COAPIM aprobó en sesión ordinaria el día 13 de julio de 2011, las bases y criterios citados, estableciendo al efecto los siguientes requisitos (folios 28, 29, 37, 38, 49 y 50 del Exp.) [literal]:

“1° Estar dado de alta como ejerciente en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de procedencia, con expresión de su antigüedad en dicho Colegio.

2° Estar al corriente de sus obligaciones colegiales en el Colegio de procedencia.

3° No estar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario alguno. 4.° Haber estado dado de alta en la lista de peritos judiciales en el Colegio de procedencia el año inmediatamente anterior a la solicitud, o, en su defecto, acreditar dos cosas: 1º) formación en tasaciones inmobiliarias a través de cursos realizados en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España o Centro Universitario; y, 2º) dos años de antigüedad como colegiado ejerciente en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

5° Abonar una cuota mensual por la inscripción en la lista de peritos judiciales de 25 euros durante el tiempo en el que el colegiado permanezca dado de alta en la lista.

En caso de que el colegiado dejare de abonar dicha cuota, se le dará de baja en la lista de forma automática y definitiva tras requerimiento previo de pago.

Con el objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos expresados bajo los números 1°, 2°, 3°, y 4°, el colegiado solicitante deberá aportar la correspondiente Certificación firmada por el Sr. Secretario del Colegio de procedencia don el VB° de su Presidente”.

3.8. El COAPIM elevó a la CNC una nueva consulta, mediante escrito de 20 de julio de 2011, solicitando la emisión de informe por si, los citados requisitos a exigir a colegiados adscritos a otros Colegios de API, eran contrarios a la libre competencia, procediendo, en su caso, a la rectificación y subsanación de los mismos en los términos que determinara la CNC. (folio 30, 44 a 46 del Exp.). En ese aspecto, a 1 de agosto de 2011, la CNC emitió respuesta, señalando: "Respecto a la cuestión por usted planteada y el contenido concreto de los puntos de su consulta no puede ser objeto de pronunciamiento de esta Dirección, puesto que no entra en el ámbito de sus competencias, por lo tanto deberán valorar cada uno de estos aspectos a la luz de la normativa legal vigente". (folio 72 del Exp.).

3.9. Asimismo, a 19 de julio de 2011, [el denunciado] comunicó al denunciante las bases y criterios citados con el fin de proceder a su incorporación en la lista de peritos del COAPIM (folios 41 y 42 del Exp.), haciéndose efectiva mediante escrito de 7 de septiembre de 2011 (folio 75 del Exp). Sin embargo, el

denunciante indicó que se exigía como contrapartida para la citada inclusión a las listas 25 euros mensuales (folio 57 del Exp).

- 3.10. *Por otro lado, en el ámbito de actuación del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona (en adelante, COAPIB), dicha Corporación señaló que, en el acceso de sus colegiados al listado de peritos, no distingue por razón de la procedencia de colegiación ni exige contraprestación alguna de carácter económico para acceder al listado (folio 76 del Exp.). Asimismo, el COAPIB señaló que su cuota colegial asciende a 83 euros mensuales y que, el denunciante se encuentra en la situación colegial "en Ejercicio" y al corriente de sus obligaciones colegiales (folio 89 del Exp.).*
- 3.11. *En relación con las situaciones profesionales, el artículo 9 del Estatuto del Colegio Oficial de Agentes de la propiedad inmobiliaria de Madrid, aprobado por Junta General Extraordinaria de 28 de diciembre de 2001 (BOCM n.º. 55 de 6 de marzo de 2002), y modificado parcialmente por Junta General Extraordinaria de 31 de marzo de 2008 y Ordinaria de 23 de diciembre de 2008 (BOCM no. 173 de 23 de julio de 2009) [en adelante, Estatuto del COAPIM], establece [literal]: "La incorporación al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid podrá hacerse como ejerciente o como no ejerciente".*
- 3.12. *Por lo que respecta al régimen de la cuota colegial el artículo 20 del Estatuto del COAPIM señala la obligación de abonar las cuotas colegiales a "Todo agente colegiado de la propiedad inmobiliaria (...) en la cuantía que apruebe la Junta General de Colegiados, a propuesta de la Junta de Gobierno". Asimismo se indica en el apartado 2 del citado precepto que: "Las cuotas colegiales se destinarán al sostenimiento de las cargas y servicios colegiales". Por lo que a su aprobación respecta, el artículo 21.1 de la citada norma atribuye a la Junta general de Colegiados, a propuesta de la Junta de Gobierno, la aprobación del importe de las cuotas colegiales, siendo exigido a los colegiados no ejercientes —según el apartado 2 del referido artículo- la mitad del importe correspondiente a los colegiados ejercientes.*
- 3.13. *Finalmente, el COAPIM en sus alegaciones al Pliego de concreción de hechos solicita el inicio de una terminación convencional, incorporando, de manera somera, una serie de medidas de cara a la apertura de dicho procedimiento, incluyéndose entre otras el establecimiento de una cuota mensual de 10 euros para todos los colegiados ejercientes—en Madrid o no- que soliciten el acceso a las listas de peritos de dicho Colegio y la reducción de la cuota colegial de 50 a 45 euros (folio 133 y 134 del Exp.).*
- 3.14. *Así, de acuerdo con la información posteriormente aportada por el COAPIM, se detallan a continuación las cargas y servicios colegiales sufragados por la cuota colegial ordinaria de 45 euros: (folio 171 del Exp.).*
 - Cuota al Consejo General de los COAPI de España (5,20 euros mensuales por cada colegiado).

- Póliza Colectiva de Responsabilidad Civil para los colegiados en el ejercicio de su actividad profesional como Agentes de la Propiedad Inmobiliaria concertada con límite máximo por siniestro de 750.000 euros.
- Asesoría Jurídica gratuita para los colegiados.
- Servicio de Reclamación de Honorarios gratuito.
- Programa de tasación on line "TASAPI" gratuito para los colegiados.
- Convenios con diferentes empresas de los que los colegiados obtienen servicios y beneficios gratuitos.
- Emisión de Certificados de forma gratuita.
- Formación gratuita continuada para los colegiados a través de cursos formativos organizados por el Colegio.
- Página web del Colegio.
- Sede colegial y personal laboral.

3.15. El número de colegiados en situación de ejercientes de otros Colegios territoriales que han solicitado su inclusión en la lista de peritos del COAPIM ha sido igual a tres, pertenecientes a los Colegios de Barcelona, Salamanca y Valencia, cuya solicitud de acceso tuvo entrada en la citada Corporación, en el mes de octubre de 2011 — en el caso de Barcelona-, y en diciembre de 2011 en los supuestos de Salamanca y Valencia, estando todos ellos incluidos en las listas de peritos con arreglo al nuevo régimen de acceso. Sin perjuicio de la denuncia interpuesta en este Servicio por el colegiado de Barcelona, el nuevo sistema se está aplicando sin ningún tipo de incidencia. (folio 172 y 173 del Exp.).

3.16. El número de colegiados del COAPIM en situación de ejercientes de los últimos cinco años se desglosa de la siguiente forma: (folio 173 del Exp.).

AÑO	Nº COLEGIADOS RECIENTES
2007	561
2008	518
2009	484
2010	466
2011	463

3.17. El número de colegiados en situación de ejercientes de los últimos cinco años pertenecientes a las listas de peritos del COAPIM ha sido el que se expone a continuación: (folio 173 del Exp.):

AÑO	Nº COLEGIADOS EJERCIENTES EN LA LISTA DE PERITOS
2007	217
2008	252
2009	296
2010	282
2011	280

3.18. De acuerdo con los datos del COAPIM, la lista de peritos del turno oficial de la citada Corporación se distribuye y entrega a los siguientes organismos oficiales: a los 89 juzgados de primera instancia de Madrid Capital, a los 111 juzgados de primera instancia del resto de la Comunidad Autónoma de Madrid, a la Agencia Estatal de Administración Tributaria y a la Dirección General de Tributos de la Comunidad Autónoma de Madrid (folio 153 del Exp.).

3.19. Por otro lado, la Asociación de Peritos colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid (APAJCM) es una organización sin ánimo de lucro que tiene como objetivo fomentar la cooperación entre los profesionales que corresponden a un área o ámbito profesional con los Organismos Judiciales y Administrativos, profesionales del Derecho, y demás organizaciones, entidades o particulares que puedan precisar de sus servicios. Su ámbito territorial se corresponde con la Comunidad de Madrid.

A tal efecto agrupa a una gran diversidad de profesionales cualificados con experiencia en trabajos y dictámenes periciales. Tales peritos reúnen todos los requisitos legales de titulación oficial y colegiación, contando con conocimientos procesales y hallándose sometidos al control deontológico y disciplinario de la Asociación, garantizándose con todo ello el rigor profesional de los mismos y la credibilidad de sus trabajos y actuaciones.

Dicha amplia organización se halla plasmada en la Guía Judicial editada por la Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid, la que se distribuye gratuitamente en la totalidad de Juzgados y Tribunales de Madrid capital y Juzgados de su Comunidad Autónoma; Procuradores de los Tribunales, Notarios y un gran número de Letrados en ejercicio; diversos organismos administrativos de ámbito estatal, autonómico y municipal; diferentes empresas y compañías aseguradoras, etc.

Dicha Guía contiene el listado de peritos pertenecientes a esta Asociación a fin de que los Juzgados y Tribunales puedan requerir sus servicios periciales en todo tipo de procedimientos, así como para que los Letrados y Procuradores puedan encomendar a tales peritos los oportunos trabajos en fase prejudicial, judicial y de ejecución, habiendo cobrado especial importancia tales trabajos con la regulación contenida en la vigente Ley 1/2000, de 7 de enero, de

Enjuiciamiento Civil. En el citado listado de peritos se encuentran diversos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

El ámbito territorial de la Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid es el de dicha Comunidad Autónoma sin perjuicio de que su colaboración con otros agentes trasciende el citado ámbito. (www.apajcm.com y folios 200 a 202 del Exp.)”

4. El proceso de presentación de compromisos presentada por el COAPI ha sido, como detalla el SDCM, el siguiente:

4.1. *El COAPIM presentó una propuesta de compromisos, con fecha de entrada en registro de 2 de febrero de 2012 y, un escrito complementario a la misma, con fecha de registro de 17 de febrero de 2012, contemplando los siguientes aspectos: (folios 145 a 157 del Exp.)*

4.1.1. ***Supresión y anulación del requisito exigido por el COAPIM para acceder a las listas de peritos por colegiados procedentes de otros Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria consistente en el pago de una cuota mensual de 25 euros aprobado por la Junta de Gobierno en sesión ordinaria de fecha de 13 de julio de 2011.***

4.1.2. ***Establecimiento de una cuota adicional, diferente a la cuota colegial por importe de 10 euros mensuales e idéntica para todos aquellos colegiados ejercientes, con independencia de su Colegio de procedencia, que deseen acceder a la lista objeto del expediente. Dicha cuota será única y válida para la inscripción en la lista de peritos del Turno Oficial de este Colegio.***

4.1.2.1. *Como consecuencia del establecimiento de la citada cuota adicional para cualquier colegiado que desee acceder a la lista de peritos, la cuota colegial de 50 euros ha sido reducida a la cantidad de 45 euros [para todos los colegiados] en garantía para aquellos colegiados no inscritos en dichas listas de peritaje judicial.*

4.1.2.2. *La modificación de la cuota colegial ordinaria y el establecimiento de la cuota adicional de 10 euros mensuales para el acceso a la lista de peritos judiciales de este Colegio, se han implantado y entrado en vigor desde el primero de enero de 2012.*

4.1.2.3. *El importe de la citada cuota adicional para el acceso a las listas de peritos se ha concretado en base a los costes que la prestación del referido servicio supone para el COAPIM, en particular:*

- *Confeción de agendas con las listas y su distribución para los Juzgados y otros organismos oficiales.*
- *Comunicaciones por actualización de las listas mediante correo ordinario y/o medios propios de los Juzgados.*
- *Atención del personal laboral del colegio en un porcentaje muy significativo respecto al total de dicho coste laboral.*

- Soporte informativo y de comunicación, mediante medios tales como teléfono, Internet, etc.
- Soporte informático específico y exclusivo para la lista de peritos.
- Publicidad de la lista de peritos a través de la revista "Colegiado" que edita y publica el COAPIM, y de calendarios.

4.1.3. Devolución al colegiado denunciante y a cualquier otro que estuviera en su misma situación de las cuotas percibidas por el COAPIM por importe de 25 euros mensuales, una vez descontada la cuota adicional de 10 euros.

4.1.4. Modificación de la Normativa Reguladora de la Actividad de la Tasación y del Turno Oficial del COAPIM con el objeto de establecer los requisitos para el acceso a las listas de peritos por cualquier colegiado que lo solicite por escrito con independencia del Colegio territorial de procedencia, que será ratificada por la Junta de Gobierno y entrará en vigor de forma inmediata tras su aprobación, aplicándose hasta ese momento de forma transitoria los compromisos propuestos una vez sean aprobados por la autoridad de competencia.

De esta forma los requisitos que se introducirán en dicha normativa se concretan en los siguientes:

1 °.- Estar dado de alta como ejerciente en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, con expresión de su antigüedad en dicho Colegio.

2°.- Estar al corriente de sus obligaciones colegiales en el Colegio de procedencia.

3°.- No estar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario alguno.

4°.- Haber estado dado de alta en la lista de peritos judiciales en el Colegio de procedencia el año inmediatamente anterior a la solicitud o, en su defecto, acreditar dos cosas: la) formación en tasaciones inmobiliarias a través de cursos realizados en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España o Centro Universitario; y, 2a) dos años de antigüedad como colegiado ejerciente en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España.

5°.- Abonar una cuota adicional, diferente a la cuota ordinaria por importe de 10 euros mensuales durante el tiempo en el que el colegiado permanezca dado de alta en la lista. En caso de que el colegiado deje de abonar dicha cuota, se le dará de baja en la lista de forma automática y definitiva tras requerimiento previo de pago.

Con el objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos expresados bajo los números 1°, 2°, 3° y 4°, el colegiado solicitante deberá aportar la

correspondiente Certificación firmada por el Sr. Secretario del Colegio correspondiente con el VB° de su Presidente

Obligación por parte del COAPIM de cumplir de forma escrupulosa los compromisos propuestos a todos los efectos.

4.2. El 3 de abril de 2012, tras la solicitud realizada por el SDCM el 9 de marzo de 2012, de modificar los compromisos, y posteriormente de ciertas aclaraciones, el COAPIM procede a comunicar la modificación o ampliación de los mismos de la forma siguiente: (folios 183 a 189 y 194 a 199 del Exp.):

- **Desdoblamiento del listado de peritos, distinguiendo los casos en los que se realiza la designación judicial del perito de aquéllos en los que se lleva a cabo por el particular.** En el primero de los casos, el listado se envía a los Juzgados de la Comunidad de Madrid y otras instituciones cuyas designaciones son turnadas directamente por ellos, si bien ambas listas están formadas por los mismos colegiados inscritos en la lista de peritos.
- Los requisitos de acceso a las listas de peritos para la designación judicial son los propios de la normativa de enjuiciamiento civil, así como los establecidos en la propia normativa del Colegio, que más adelante se concretan.
- **Supresión íntegra de la exigencia del requisito de antigüedad de dos años de colegiación para el acceso a las listas de peritos.**
- **Modificación de la Normativa interna Reguladora de la Actividad de Tasación y del Turno Oficial de este Colegio con el objeto de establecer los requisitos para el acceso a las listas de peritos por cualquier colegiado que lo solicite con independencia del Colegio territorial de procedencia, que será ratificada por la Junta de Gobierno y entrará en vigor de forma inmediata tras su aprobación, aplicándose hasta ese momento de forma transitoria los compromisos propuestos y los ampliados hasta su aprobación definitiva por la CNC.**
- **Los requisitos que se introducirán en dicha Normativa se concretan en los siguientes, se aplican para ambos tipos de listas, salvo el 4º requisito, que tan sólo se refiere al listado de peritos a disposición de los particulares** -como así ha indicado el COAPIM en la aclaración a la ampliación de los compromisos-:
 1. Estar dado de alta como ejerciente en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España.
 2. Estar al corriente de sus obligaciones colegiales en el Colegio de procedencia.
 3. No estar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario alguno.
 4. Para el listado de peritos a disposición de los particulares, haber estado dado de alta en la lista de peritos judiciales en el Colegio de procedencia

el año inmediatamente anterior a la solicitud, o, en su defecto, acreditar formación en tasaciones inmobiliarias o en valoraciones de bienes inmuebles a través de cursos impartidos en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España o en cualquier otra institución o entidad pública o privada siempre y cuando se cumplan los siguientes requisitos de contenido y duración:

- a. Del contenido mínimo: Principios Generales de la Valoración Inmobiliaria; Criterios y Tipos de Valores; Consideraciones sobre superficies; Métodos de Valoración: comparación, coste y residual; Actualización rentas de alquiler; y, Valoración de Viviendas Protegidas.
 - b. De la duración: un mínimo de 40 horas.
5. Abonar una cuota adicional, diferente a la cuota ordinaria por importe de diez euros mensuales (10,00 euros/mes) durante el tiempo el que el colegiado permanezca dado de alta en la listas. En caso de que el colegiado dejare de abonar dicha cuota, se le dará de baja en la lista de forma automática y definitiva tras requerimiento previo de pago.

Con el objeto de acreditar el cumplimiento de los requisitos expresados bajo los número 1º, 2º, 3º y 4º, el colegiado solicitante deberá aportar la correspondiente Certificación firmada por el Sr. Secretario del Colegio correspondiente con el VBº de su Presidente, así como el documento acreditativo de la formación, en su caso.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Competencia de la Comisión Nacional de la Competencia

En virtud del artículo 9 de la Ley de 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid (BOCM de 29 de diciembre de 2011), quedó extinguido el Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid, creado por la Ley 6/2004, de 28 de diciembre. Desde el uno de enero de 2012, el ejercicio de las competencias en materia de defensa de la competencia en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid ha sido asumido por la Consejería competente en materia de comercio interior, la Consejería de Economía y Hacienda y, en concreto, por la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica.

Por lo tanto, de conformidad con los artículos 12.2 y 24 de la LDC y la Disposición Transitoria Única de la Ley 1/2002, de 21 de febrero de Coordinación de las Competencia del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia, las funciones de instrucción en materia de defensa de la competencia son responsabilidad de la citada Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica, residiendo las competencias de resolución de los expedientes en la misma materia en este Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia.

SEGUNDO.- El objeto del expediente

El Artículo 52 de la Ley 15/2007 de 3 de Julio, de Defensa de la Competencia, relativo a la terminación convencional del procedimiento sancionador, dispone en su apartado primero que *“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”*. Además, como dispone el apartado tercero del mismo artículo, *“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”*. Y el apartado segundo del mismo artículo dispone que *“los compromisos serán vinculantes y surtirán plenos efectos una vez incorporados a la resolución que ponga fin al procedimiento”*.

Es objeto de la presente resolución resolver si los compromisos propuestos por las partes resolverían los posibles efectos sobre la competencia de la conducta que dio lugar a la incoación, de tal manera que el interés público quedaría suficientemente garantizado. Tras la investigación realizada por el SDCM respecto a la conducta denunciada, valoró que había indicios de infracción, por lo que procedió a incoar el correspondiente expediente sancionador, en cuyo marco termina emitiendo un Pliego de Concreción de Hechos en el que concluye que: *“se considera que los requisitos exigidos a los colegiados de otros Colegios de API por parte del COAPIM, podrían suponer la existencia de prácticas restrictivas de la competencia, que podrían ser prohibidas según lo establecido en el artículo 1.1 d) LDC.”*

El denunciado, COAPIM, ha propuesto al SDCM una serie de compromisos con el objeto de que los mismos eliminen los problemas de competencia identificados durante la instrucción del expediente. El SDCM, tras valorar dichos compromisos, y las alegaciones presentadas a los mismos, entiende que éstos son suficientes para lograr el objetivo que pretenden, la remoción de obstáculos a la competencia en el mercado afectado, y por ello eleva a este Consejo una propuesta que aprobación de dichos compromisos y el consecuente cierre de las actuaciones realizadas en el seno del expediente SAN MAD 07/11 API. Es el objeto de esta Resolución valorar y resolver dicha propuesta.

TERCERO.- Los efectos anticompetitivos de los requisitos exigidos por el COAPIM para la elaboración de las listas judiciales de peritos

La CNC ha publicado recientemente, en abril de 2012, el Informe sobre los Colegios Profesionales tras la trasposición de la Directiva de Servicios, donde se analiza la situación real de las actividades profesionales en España en el momento actual, con el objetivo de animar a que el día a día de las actividades profesionales se adapte de manera rápida y coherente al nuevo marco básico estatal. En este contexto se analizaron las restricciones de acceso al ejercicio de la profesión, aquellas que tienen capacidad potencial de limitar o impedir el número de profesionales que pueden ejercer la actividad, en general o en una demarcación o en un territorio específico. Como

señala el informe, estas restricciones *“Económicamente tienden a limitar la oferta de servicios profesionales en el mercado, lo que reduce la intensidad de la competencia entre los profesionales con el resultado, caeteris paribus, de limitar la variedad de la oferta y por tanto la capacidad de elección del consumidor o usuario, ralentizar los incentivos de los profesionales a prestar servicios de mayor calidad y a innovar, incrementar los precios de los servicios profesionales y facilitar la aparición de acuerdos o prácticas concertadas restrictivas de la competencia que refuercen los efectos negativos anteriores.”* Entre las restricciones de acceso analizadas están los listados de peritos judiciales, a los que el informe dedica su epígrafe 3.1.1.4, donde la CNC motiva los efectos anticompetitivos que pueden tener algunos requisitos impuestos por los colegios para la inscripción de los profesionales en dichos listados. Recuerda que los Colegios Profesionales elaboran los listados de profesionales que desean ejercer como peritos judiciales en ejercicio de la función prevista para ellos en la LCP, artículo 5, letra h) y que la forma de establecer estas listas es susceptible de crear barreras de acceso en el segmento de peritos judiciales y tener un efecto equivalente a la colegiación obligatoria en caso de que ésta no exista. (RCNC 637/08, *Peritos/ Arquitectos de la Comunidad Valenciana de 9 de febrero de 2009*).

Existe una restricción de la oferta de servicios por parte de los profesionales no colegiados cuando, aun no siendo obligatoria la colegiación para el ejercicio de la profesión, el Colegio elabora la lista de profesionales que presentará al juzgado para ejercer como peritos judiciales exclusivamente a partir de sus colegiados, excluyendo de la misma tanto a los colegiados en terceros Colegios como a los profesionales no colegiados. Incluir en estas listas solo a los profesionales que se hallen colegiados supone una reserva de la actividad pericial a un conjunto de profesionales, pudiendo tener, en función del contexto material en el que se produce un efecto restrictivo sobre la competencia equivalente al de establecer una obligación de colegiación.

La Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), en su art. 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...”* y su apartado 2 dispone que *“Cuando haya de designarse perito a persona sin título oficial, práctica o entendida en la materia, previa citación de las partes, se realizará la designación por el procedimiento establecido en el apartado anterior, usándose para ello una lista de personas que cada año se solicitará de sindicatos, asociaciones y entidades apropiadas, y que deberá estar integrada por al menos cinco de aquellas personas...”*.

Este Consejo ya ha expresado (RCNC 637/08, *Peritos/Arquitectos de la Comunidad Valenciana de 9 de febrero de 2009*) que el artículo 340, apartado 1, de la LEC establece que *“deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste”* cuando se trate de títulos profesionales oficiales, y concluye que *“La norma legal en este punto no va más allá, dando a entender que cumplidos estos requisitos, tanto las partes como el juez o el tribunal pueden elegir entre aquellos peritos que legalmente puedan serlo y que oferten sus servicios en el orden de un procedimiento judicial civil.”* También el Consejo del Poder Judicial se ha

expresado en igual sentido mediante su Acuerdo de 28 de octubre de 2010, (por el que se modifica la Instrucción 5/2001, de 19 de diciembre, del Consejo, sobre remisión anual a los Informe sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios) señalando que “...la jurisprudencia del Tribunal Supremo en la materia... únicamente exige como requisito para la designación de peritos la titulación adecuada al peritaje requerido...”.

Por último, el Tribunal Supremo en su reciente Sentencia de 21 de septiembre de 2011 (RJ\2011\7183, FD Quinto) considera “razonable” interpretar que la LEC se refiere a las listas de peritos remitidas a los juzgados como “listas de colegiados o asociados”, por lo que ésta parece establecer la obligación de que estén conformadas exclusivamente por profesionales colegiados o, al menos, asociados. No obstante también deja abierta la posibilidad de que exista “otra interpretación alternativa con semejantes visos de razonabilidad”. Y en esta interpretación alternativa el Consejo valora que la aptitud anticompetitiva de los requisitos para ser incluido en una lista pericial debe tener en cuenta, al menos, la exigencia o no de la colegiación obligatoria por ley para el ejercicio de la profesión, y la posibilidad de que los profesionales no colegiados puedan ser incluidos en listas alternativas a las elaboradas por el colegio. Es decir, si ésta lista es la única lista a la que los demandantes, en este caso los juzgados, tienen acceso, o si por el contrario existe más de una lista de peritos judiciales compitiendo en el mercado.

Si los colegios son los únicos oferentes de listados de peritos judiciales, los requisitos que establezcan para que un profesional sea incluido en dichos listados podrían generar un efecto restrictivo de la competencia si dichos requisitos van más allá de los que establece el art. 340 de la LEC Tal podría ser el caso si el ejercicio de la profesión en cuestión no requiere la colegiación obligatoria, puesto que exigir tal requisito podría suponer dejar fuera de la actividad de peritaje, por la vía de dicha lista, a profesionales a los que la ley si les permite el ejercicio de la actividad en cuestión.

Distinta valoración podría ser hecha si la colegiación obligatoria viene impuesta por ley, puesto que tal requisito no supondría restricción adicional alguna, o si el colegio no fuese el único oferente de listados de peritos, siempre y cuando la existencia de listas competidoras sea una alternativa efectiva para los profesionales no colegiados que pretendan actuar de peritos.

El objeto último, desde la óptica de la defensa de la competencia, es impedir que mediante la elaboración de listados periciales los Colegios profesionales puedan introducir restricciones injustificadas y desproporcionadas al ejercicio de la profesión, distorsionando por tanto las condiciones de competencia en la prestación de servicios.

La conducta denunciada en el presente expediente se hace visible en septiembre de 2010, cuando un agente de la propiedad inmobiliaria colegiado en Barcelona solicita al colegio de Madrid que le inscriba en la lista de peritos judiciales que éste elabora para su remisión anual a los juzgados y tribunales de esta demarcación. La respuesta del COAPIM, que le exige estar colegiado en el propio colegio de Madrid, presupone la existencia de un acuerdo en el seno colegial de incluir un requisito, la colegiación en el propio colegio de Madrid, que supondría por un lado una discriminación territorial hacia otros colegiados y por otro una discriminación hacia los profesionales no colegiados,

dado que en este ámbito no se exige la colegiación por Ley. Por lo tanto, el requisito de estar colegiado en el Colegio de Madrid podría ser contrario al artículo 1 LDC.

Posteriormente el COAPIM, se dirige de nuevo al denunciante para comunicarle su inclusión en dicha lista, obviando la procedencia de su colegiación, con la contrapartida de pagar mensualmente la cantidad de 25 €. Se da la circunstancia de que a los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados en el COAPIM no se les exige dicha contraprestación económica, con lo que la exigencia del colegio supone una suerte de discriminación, no justificada, entre profesionales que compiten en el mismo mercado, siendo por tanto potencialmente distorsionadora de las condiciones de competencia y por consiguiente un indicio de infracción de la LDC.

En estas condiciones, el Consejo comparte la valoración realizada por el SDCM que le llevó a imputar al COAPIM como infractor del artículo 1 LDC.

CUARTO.- La idoneidad de los compromisos ofrecidos

El artículo 52 LDC faculta al Consejo de la CNC para resolver un expediente sancionador por el procedimiento de terminación convencional cuando los compromisos propuestos por los presuntos infractores resuelvan los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente y quede suficientemente garantizado el interés público. Por su parte, el Reglamento de Defensa de la Competencia aprobado por Real Decreto 261/2008 de 22 de Febrero, desarrolla el anterior precepto normativo en su Artículo 39.

En virtud de lo anterior, la CNC adoptó una Comunicación en septiembre de 2011 sobre terminación convencional, con el fin de establecer unas Directrices que, con carácter general, guíen la actuación de la CNC y al mismo tiempo sirva a las empresas sobre cómo proceder a la hora de solicitar y tramitar la terminación convencional de sus expedientes sancionadores.

EL COAPIM solicitó al SDCM el inicio de actuaciones tendentes a terminar el presente expediente por la vía de la terminación convencional. El órgano instructor, considerando que se cumplían los requisitos recogidos en la Comunicación de la CNC sobre la terminación convencional de expedientes sancionadores acordó el inicio de dicho procedimiento, y valorando que los compromisos presentados por el denunciante eran suficientes para resolver de forma efectiva los problemas de competencia detectados ha elevado al Consejo la propuesta de terminación convencional en el expediente en curso.

Fundamenta el SDCM su propuesta en las siguientes consideraciones. Sobre la base de la legislación aplicable al caso, la LEC, valora que ésta otorga al denunciante la posibilidad de ejercer en cualquier parte del territorio español.

También se refiere al antes citado 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, del Consejo, sobre remisión anual a los órganos jurisdiccionales de las listas profesionales para su designación judicial como peritos y del Protocolo de actuación del servicio común procesal para la asignación de peritos judiciales, de 9 de febrero de 2005, añade a la citada Instrucción, citando literalmente 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 existan distintas titulaciones y/o profesionales 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 colegidos no oficiales que existan en la demarcación".

Y añade que "En cuanto a la aplicación de los listados de peritos, en la Comunidad de Madrid tampoco se da una situación monopolística per se del COAPIM, con independencia de la preferencia que, bien Juzgados y Tribunales, bien los particulares, tengan a la hora de elegir un perito judicial. Así, como se ha señalado en el apartado décimo de la Relación de Datos Recabados de esta Propuesta de Terminación Convencional, se encuentra la Asociación de Peritos colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid (en adelante, APAJCM), la cual edita una Guía, que distribuye gratuitamente en la totalidad de Juzgados y Tribunales de Madrid capital y Juzgados de su Comunidad Autónoma, que recoge el listado de peritos que pertenecen a APAJCM, en él se encuentran, entre otros colectivos, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. (Folios 200 a 202 del Exp.)"

Y concluye que: "En consecuencia, en la práctica, parece darse una libertad de elección por parte del consumidor del citado servicio, ya sea un particular o un Juzgado".

Por último, el establecimiento del requisito relativo a la exigencia de curso, indicando su contenido y duración así como la posibilidad abierta de ser impartido no sólo por el COAPIM permite aclarar los términos y alcance del mismo.

En cuanto a que la contraprestación económica a satisfacer por la inscripción en la lista de peritos judiciales sea exigida por todos los colegiados que la soliciten, como se expone en los compromisos propuestos, resuelven la anterior situación de agravio entre profesionales colegiados en el COPAIM y los colegiados en otro colegio.

Respecto a la mencionada contraprestación económica señala que el establecimiento del pago exigido por un Colegio Profesional por la inscripción en su lista de peritos debe ser proporcional, transparente, no abusivo ni discriminatorio. Y valora que: *"la cuota de 10 euros que exige, tanto a sus colegiados como a los procedentes de otros Colegios, parece ajustarse a los costes estimados derivados de la lista de peritos. Adicionalmente, la cuota ordinaria del COAPIM —anterior a la implantación del nuevo sistema- era de 50 euros con independencia de si los colegiados solicitaban el acceso o no a la lista de peritos. Con el nuevo sistema, aquellos que deciden no incorporarse a las citadas listas pasarán a pagar 45 euros y los que se incorporen a las mismas, 45 de cuota colegial ordinaria más 10 de cuota de acceso a las listas de peritos. En consonancia, con lo anterior, el establecimiento de dicha cuota para el acceso a las listas de peritos, no parece ser a priori una barrera de entrada, ya que, por ejemplo, en*

el caso de Barcelona, a pesar de que no exige una cuota de acceso a las listas de peritos, su cuota colegial ordinaria asciende a 83 euros (folio 89 del Exp.).”

Debe recordar el Consejo que la finalidad última de esta resolución es valorar si los compromisos propuestos sirven, como establece el artículo 52.1 de la LDC, para resolver los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente de forma que quede garantizado el interés público.

Las restricciones de tipo territorial identificadas en este expediente procedían, por un lado, de la exigencia de estar colegiado en el COAPIM para que éste incluyese al solicitante en el listado de peritos judiciales que anualmente confecciona y remite a los juzgados y tribunales de la Comunidad de Madrid. Y, por otro lado, de la exigencia de una prestación económica para ser incluidos en el citado listado solo a los profesionales no colegiados en el COAPIM, independientemente de su nivel.

Ciertamente los compromisos propuestos eliminan el requisito de estar colegiado en el COAPIM, aunque se mantiene la colegiación obligatoria en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España. Según lo manifestado por el Consejo en el Fundamento de Derecho Segundo, tanto en lo que se refiere a la restricción competitiva que supone exigir la colegiación obligatoria cuando ello no viene impuesto por una Ley, como a la *“interpretación alternativa con semejantes visos de razonabilidad”* que, teniendo en cuenta la STS de 21 de septiembre de 2011 (RJ\2011\7183, FD Quinto), ofrece el Informe de la CNC sobre colegios profesionales de abril de 2012, el requisito de estar colegiado supone una restricción exclusionaria para los profesionales que desean ser incluidos en la lista. Ahora bien, dado que en el caso presente la lista en cuestión no es la única que existe en el mercado, puesto que la Asociación de Peritos colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid edita una Guía en la que se encuentran, entre otros colectivos, los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, y que esta Asociación distribuye gratuitamente en la totalidad de Juzgados y Tribunales de Madrid capital y Juzgados de su Comunidad Autónoma, que recoge el listado de peritos que pertenecen a APAJCM, no cabe esperar de esta restricción el efecto anticompetitivo que tendría en caso de ser la única lista en el mercado.

Por lo que respecta al segundo elemento problemático identificado, esto es, la discriminación derivada de la exigencia del pago de una contraprestación económica por su inclusión en la lista solo a los profesionales no colegiados en el COAPIM, entiende el Consejo que el requisito número 5 incluido en los compromisos actuales elimina dicha discriminación, al contemplar que dicho pago se liga a la prestación de un servicio, y que el pago por dicho servicio deberá ser abonado por todos los profesionales, con independencia del Colegio al que pertenezcan. Por lo tanto, la discriminación injustificada detectada se elimina con la exigencia de que todos los inscritos en la lista tengan que abonar una cantidad relacionada, en principio, con el servicio prestado por el colegio, independientemente del nivel que el COAPIM establezca para establecer el valor de la contraprestación. Dicho valor debe, obviamente, fijarse de manera objetiva, transparente y proporcional. No obstante, debe destacar este Consejo que la restricción detectada nada tenía que ver con la cuantía inicialmente establecida por el COAPIM, notablemente superior a la actual, por lo que la cantidad actualmente propuesta no debe ser entendida con un elemento de los

compromisos aceptados en esta Resolución con el fin último de poner fin a las conductas potencialmente infractoras de la LDC por las que se decidió incoar el presente procedimiento sancionador.

En resumen, el Consejo estima que en relación con los hechos descritos, los compromisos contenidos en el HP 4.2 de esta Resolución, presentados por el COAPIM en el seno de este expediente, iniciado por denuncia de [...] contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, por prácticas contrarias al artículo 1.1 d) LDC, resultan adecuados y vinculantes, al considerar que resuelven los problemas de competencia derivados de tales restricciones, quedando el COAPIM obligado a su cumplimiento.

QUINTO.- Sobre las alegaciones del denunciante

El denunciante presenta en sus alegaciones a la propuesta de compromisos una solicitud, *“que se acuerde no haber lugar a la imposición de cuota alguna a los profesionales inscrito en las listas a que se refiere el art. 341 de Ley de Enjuiciamiento Civil. Subsidiariamente, para el improbable caso de que se entienda que procede establecer alguna cuota, ésta no será superior a diez euros anuales por la incorporación a las listas de peritos prevista en el citado art.341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.”*. En las alegaciones acusa la falta de transparencia, y de proporcionalidad, en las tarifas fijadas finalmente por el COAPIM, señalando que ni están claramente acreditados los costes de los que el Colegio habla ni que tan siquiera ha informado el Colegio de cuántas personas figuran en sus listas de peritos, entre las que se podría de repartir el coste. Por ello, se desconoce tanto el dividendo como el divisor, y por tanto la justificación de la cifra final establecida como cuota.

El Consejo entiende que las prestaciones de servicios que lleve a cabo una institución colegial o cualquier otra forma de asociación son susceptibles de conllevar una prestación económica, si así lo entiende la institución en cuestión, y siempre que dicha prestación económica sea compatible con las normas de defensa de la competencia. Consecuentemente dicha prestación deberá respetar los principios de objetividad, proporcionalidad, transparencia y no discriminación. Ahora bien, de ello no puede colegirse que las funciones de la CNC sean determinar, como pretende el denunciante, si procede en este caso la exigencia por parte del COAPIM de dicha contraprestación, ni tampoco, alternativamente, fijar un límite máximo al valor de dicha contraprestación. Se trata, simplemente, de funciones que escapan a las competencias que la LDC asigna a este Consejo. Y con respecto al posible carácter de tarifas abusivas por excesivas, que podría sugerir la alegación del denunciante, de la instrucción realizada por el SDCM el Consejo no aprecia indicios de esta conducta en el seno de este expediente.

SEXTO.- Sobre el posible incumplimiento de los compromisos

La Resolución de un expediente sancionador de la LDC mediante Terminación Convencional constituye un modo de terminación excepcional mediante el que se pone fin al procedimiento administrativo. Por un lado se trata de una resolución administrativa, y, a la vez, los interesados acuerdan implementar los compromisos

alcanzados, de manera que los interesados en el procedimiento que finaliza con este tipo de resolución vienen doblemente obligados a respetar los compromisos alcanzados.

Los efectos del incumplimiento de los compromisos y obligaciones establecidos en una terminación convencional están previstos en el artículo 39.7 del Reglamento de Defensa de la Competencia aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, que establece lo siguiente:

“7. El incumplimiento de la resolución que ponga final 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”.

Vistos los preceptos citados y los demás de general aplicación, el Consejo

RESUELVE

PRIMERO.- Declarar la terminación convencional del presente expediente sancionador SAN MAD 07/11 API al amparo de lo previsto en el artículo 52 de la Ley 15/2007, de 3 de julio de Defensa de la Competencia, teniendo los compromisos propuestos por las partes carácter vinculante en cuanto a su cumplimiento y los efectos establecidos en el citado artículo 52.

SEGUNDO.- El incumplimiento de los compromisos presentados tendrá la consideración de infracción muy grave según el artículo 62.4.c) de la LDC y el artículo 39.7 del RDC.

TERCERO.- Encomendar a la Dirección de Investigación la vigilancia de esta Resolución de terminación convencional y, por tanto, de los compromisos propuestos y de las obligaciones impuestas.

Comuníquese esta resolución a la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid y notifíquese a las partes interesadas, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno en vía administrativa, pudiendo sí acudir ante el orden jurisdiccional contencioso-administrativo en el plazo de dos meses contados desde el día de su notificación.