

RESOLUCIÓN DE VIGILANCIA **(Expte. VSANC MAD 07/11 API)**

CONSEJO

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

En Madrid, a 25 de marzo de 2013

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia (el Consejo de la CNC, el Consejo) con la composición expresada al margen, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente VSANC MAD 07/11 API, cuyo objeto es la vigilancia del cumplimiento de la Resolución de 19 de noviembre de 2012 recaída en el expediente sancionador SANC MAD/07/11, API.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. El 19 de noviembre de 2012 el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, dictó Resolución en el expediente sancionador, en cuya parte dispositiva se resolvió lo siguiente:

“Primero.- Declarar la terminación convencional del presente expediente sancionador SANC 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 al Servicio de Defensa de la Competencia, adscrito a la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid la vigilancia de esta Resolución de Terminación Convencional y, por tanto, de los compromisos propuestos y de las obligaciones impuestas para el eficaz cumplimiento de aquellos”.

2. Los compromisos presentados por las partes y aceptados en la RCNC antes citada consistían en los siguiente:
 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.
 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.**
 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. **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 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.

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

3. El 4 de diciembre de 2012 el Servicio de Defensa de la Competencia, adscrito a la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid (SDCM) remite al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (COAPIM) un requerimiento de información a fin de posibilitar la supervisión encomendada por el Consejo de la CNC, en el que se les pide que faciliten la documentación acreditativa de que las siguientes actuaciones se han llevado a cabo:

- Devolución al denunciante y a cualquier otro en la misma situación de las cuotas percibidas por el COAPIM por importe de 25 € mensuales aportando soporte documental.
- Copia de las actas aprobadas por la Junta de Gobierno en las que se acredite el cumplimiento de los compromisos propuestos.
- Indicar si se ha realizado siguiente modificación normativa: *“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”.

4. El 26 de diciembre de 2012 el COAPI remite escrito acompañado de la documentación acreditativa del cumplimiento de los compromisos en respuesta al Requerimiento enviado por el SDCM el 4 de diciembre.
5. El 13 de marzo de 2013, la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Comunidad de Madrid remite a la CNC INFORME DE VIGILANCIA Y PROPUESTA DE CIERRE del expediente, en la que se propone “declarar el cumplimiento por el COAPIM de los compromisos recogidos en la Resolución del Consejo de 19 de noviembre de 2012 de Terminación Convencional del expediente SANC MAD 07/11 API, y en consecuencia dar por terminada la vigilancia de la misma, basando su propuesta en la siguiente valoración:

“III. VALORACIÓN DE CUMPLIMIENTO DE LA RESOLUCIÓN

III.1 El COAPIM presenta documentación acreditativa del cumplimiento de los compromisos en respuesta al Requerimiento enviado por el SDC (folios 30 a 41 del exp.):

- 1) *Mediante la presentación del documento de orden de pago al colegiado denunciante de 45 euros así como el detalle de la transferencia emitida, indicando que no existen otros colegiados que se encuentren en la situación del denunciante, se acredita el cumplimiento del punto primero del Requerimiento enviado por este SDC (folio 25 del exp.) referido a la devolución al colegiado denunciante y a cualquier otro que estuviese en la misma situación de las cuotas percibidas por el COAPIM por importe de 25 euros mensuales, una vez descontada la cuota adicional de 10 euros.*
- 2) *Se aporta certificación del Sr. Secretario de la sesión extraordinaria de fecha 30 de marzo de 2012, así como certificación de la sesión ordinaria de 7 de mayo de 2012 (folios 36 a 39 del exp.), acreditando el cumplimiento del punto segundo del Requerimiento enviado por este SDC (folios 25 a 26 del exp.):*
 - *Desdoblamiento del listado de peritos, distinguiendo los casos en los que se realiza la designación judicial del perito de aquellos 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 (folio 36 del exp.).*

- Los requisitos de acceso a las listas de peritos para la designación judicial son los propios de la normativa de enjuiciamiento civil, as: como los establecidos en la propia normativa del Colegio, que más adelante se concretan (folio 36 del exp.)
 - Supresión íntegra de la exigencia del requisito de antigüedad de dos años de colegiación para el acceso a las listas de peritos (folio 36 del exp.).
- 3) Se aporta, a su vez, certificación del Sr. Secretario de la sesión ordinaria de fecha 18 de diciembre de 2012 acreditando el cumplimiento del punto tercero del Requerimiento enviado por este SDC (folios 26 a 27 del exp.) que obliga a la modificación normativa interna Reguladora de la Actividad de Tasación y del Turno Oficial del Colegio. Concretamente se acredita la modificación del "**Artículo 5. Requisitos de acceso al Turno Oficial.**" (folios 40 y 41 del exp.), en los siguientes términos [literal, el subrayado es del COAPIM]:

"Para actuar como Perito Tasador de Bienes Inmuebles se habrán de

cumplir los siguientes requisitos:

1º.-Estar dado de alta como ejerciente en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España.

2º.-Estar al corriente de sus obligaciones colegiales en el Colegio de Procedencia.

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

4º.-Para el listado de peritos a disposición de los particulares, haber estado dado de alta en la lista de peritos 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 Valoración Inmobiliaria; Criterios de Valoración 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.

5º.-Abonar una cuota adicional, diferente e idéntica a la cuota ordinaria por importe de diez euros mensuales (10,00 E/mes) 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 1º, 2º, 3º y 4º, el colegiado solicitante deberá aportar la correspondiente Certificación firmada por el Sr. Secretario del Colegio correspondiente con e2'175º de su residente, así como el documento acreditativo de la formación, en su caso.

Formarán el Turno Oficial aquellos Peritos Tasadores que lo deseen expresamente, mediante escrito dirigido al Colegio del día 15 de octubre del año anterior.

Realizarán las valoraciones que sean recibidas por medio del Turno Oficial, solicitadas por los particulares, personas físicas o entidades jurídicas y por la Administración Pública u Organismo Oficial, para asuntos dirimientes y contradictorios."

6. El Consejo deliberó y falló esta Resolución en reunión plenaria del día 25 de marzo de 2013.
7. Son interesados en este expediente:
 - D. XXX, Agente Oficial de la Propiedad Inmobiliaria
 - Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid (COAPIM)

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- De conformidad con lo dispuesto por el artículo 41.1 de la Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia, corresponde a la Comisión Nacional de la Competencia la vigilancia de las resoluciones y acuerdos que se adopten en aplicación de la misma, tanto en materia de conductas restrictivas como de medidas cautelares y de control de concentraciones. Y el Reglamento de Defensa de la Competencia, aprobado por el Real Decreto 261/08, de 22 de febrero, establece en su artículo 42 el procedimiento a aplicar a las vigilancias del cumplimiento de las obligaciones y resoluciones del Consejo de la Comisión Nacional de Competencia, siendo el Consejo, previa propuesta del Servicio de Defensa de la Competencia, adscrito a la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, como órgano instructor de defensa de la competencia de la Comunidad de Madrid, el que debe resolver sobre el cumplimiento o incumplimiento y en su caso sobre la finalización de la Vigilancia.

SEGUNDO.- El SDCM, realizada su labor de vigilancia, ha emitido el correspondiente Informe cuyas conclusiones se han descrito en los Antecedentes de Hecho de esta Resolución, y han sido elevadas al Consejo para su consideración.

El Consejo, comparte con el SDCM su valoración respecto al cumplimiento de los compromisos. El expediente fue incoado contra el COAPIM por la existencia de

ciertos requisitos que se solicitaban a agentes de la propiedad inmobiliaria no colegiados en este Colegio para ser incluido en la lista de peritos tasadores de la propiedad inmobiliaria que se enviaba a los Juzgados de la Comunidad de Madrid, que resultaban discriminatorias. Los compromisos ofrecidos eliminaban dichas discriminaciones y restituían el perjuicio ocasionado al denunciante por lo que los mismos fueron considerados idóneos para poner fin al expediente sancionador por la vía de la terminación convencional. Comprobados que los compromisos que justificaron el dictado de dicha RCNC han sido llevados a cabo por el COAPIM, como se acredita en el AH 3, procede dar por cumplido lo dispuesto en la Resolución, dar por finalizada la vigilancia y declarar el cierre del expediente de vigilancia VSANC MAD/07/11 API, cuyo objeto era velar por el cumplimiento de la misma.

En su virtud, vistos los artículos citados y los demás de general aplicación, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia,

RESUELVE

UNICO.-Declarar finalizada la vigilancia del cumplimiento de la Resolución de la CNC SANC MAD 07/11 API y el cierre de su respectivo expediente de vigilancia llevada a cabo por el SDCM.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia, adscrito a la Dirección General de Economía, Estadística e Innovación Tecnológica de la Consejería de Economía y Hacienda de la Comunidad de Madrid, y notifíquese a los interesados.