

Id Cendoj: 28079230062006100634
Órgano: Audiencia Nacional. Sala de lo Contencioso
Sede: Madrid
Sección: 6
Nº de Recurso: 94 / 2003
Nº de Resolución:
Procedimiento: CONTENCIOSO
Ponente: JOSE MARIA DEL RIEGO VALLEDOR
Tipo de Resolución: Sentencia

SENTENCIA

Madrid, a veintiuno de septiembre de dos mil seis.

Visto el recurso contencioso administrativo que ante esta Sección Sexta de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, y bajo el número 94/2003, se tramita, a instancia de Colegio Territorial de Administradores de Fincas de **Murcia**, representado por el Procurador D. Jesús Jenaro Tejada, contra la Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia, de fecha 26 de noviembre de 2002 (Expte. 529/01), sobre prácticas restrictivas de la competencia, en el que la Administración demandada ha estado representada y defendida por el Sr. Abogado del Estado, y ha intervenido como parte codemandada la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF), representada por la Procuradora Dña. María Lourdes Fernández-Luna Tamayo, siendo la cuantía del mismo indeterminada.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- Por escrito de fecha 7 de febrero de 2003 se interpuso recurso contencioso administrativo por la representación procesal indicada, contra la resolución de referencia, y la Sala, por providencia de fecha 13 de febrero de 2003, acordó tener por interpuesto el recurso y ordenó la reclamación del expediente administrativo.

El 3 de marzo de 2003 la representación procesal de la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF), presentó escrito solicitando su personación en el recurso, y la Sala, en auto de 6 de marzo de 2003.

SEGUNDO.- Reclamado y recibido el expediente administrativo, se confirió traslado del mismo a la parte recurrente, para que en el plazo legal formulase escrito de demanda, haciéndolo en tiempo y forma, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó oportunos, y suplicando lo que en su escrito de demanda consta literalmente.

Dentro del plazo legal, la Administración demandada formuló, a su vez, escrito de contestación a la demanda, oponiéndose a la pretensión de la actora y alegando lo que, a tal fin, estimó oportuno. Igualmente en su turno contestó a la demanda la parte codemandada, solicitando la desestimación del recurso y confirmación de la resolución recurrida.

TERCERO.- Se recibió el recurso a prueba, con el resultado que obra en autos, y evacuado el trámite de conclusiones, quedaron los autos conclusos y pendientes de votación y fallo, para lo que se acordó señalar el día 12 de septiembre de 2006.

CUARTO.- En la tramitación de la presente causa se han observado las prescripciones legales, previstas en la Ley de la Jurisdicción Contencioso Administrativa y en las demás disposiciones concordantes y supletorias de la misma.

Vistos, siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. José M^a del Riego Valledor.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Se interpone recurso contencioso administrativo contra la Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia, de fecha 26 de noviembre de 2002, cuya parte dispositiva contiene los siguientes pronunciamientos:

PRIMERO.- Declarar que ha quedado acreditado que los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de ... **Murcia** (... y 6 Colegios más...), han incurrido, como autores, en prácticas restrictivas de la competencia, prohibidas por el *art. 7 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia*, consistentes en la publicación de diversos anuncios con manifestaciones engañosas, al afirmar la exclusividad de sus respectivos colegiados en la administración de fincas, distorsionando gravemente la oferta del mercado con afectación del interés público.

SEGUNDO.- Intimar a los Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de... **Murcia** (... y 6 Colegios más...), para que, en lo sucesivo, se abstengan de publicar anuncios semejantes.

TERCERO.- Ordenar la publicación de la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial del Estado y en el mismo diario donde se publicaron los anuncios objeto de este expediente, a costa de los respectivos Colegios Territoriales de Administradores de Fincas de... **Murcia** (... y 6 Colegios más...).

SEGUNDO.- La parte actora alega en su demanda: a) el Colegio recurrente se opone a que cualquier persona, tanto física como jurídica y sin la cualificación profesional suficiente, administre fincas, tanto rústicas como urbanas, b) en modo alguno puede ser tachado de anticompetitivo el Convenio suscrito entre el Colegio Territorial recurrente y el Colegio Notarial de Albacete, c) el texto publicado en el diario "La Verdad" no constituye un acto desleal, ni cabe la aplicación del *artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia*.

El Abogado del Estado contesta que no existe ninguna norma con rango de ley que atribuya con carácter de exclusividad las funciones de administrador de fincas a los Administradores de Fincas Colegiados y que es reprochable y censurable la publicación de una información transmitiendo la idea de una supuesta reserva de determinada actividad a favor de determinado sector profesional.

La Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF) resalta que la normativa reguladora de los Colegios establece la obligatoriedad para el administrador de fincas titulado de la incorporación previa al Colegio para el ejercicio de su profesión, pero no la exclusividad o monopolio de dichos profesionales en la administración de fincas.

TERCERO.- La Sala acepta y hace suya la declaración de hechos probados contenida en la Resolución impugnada, en relación con el Colegio Territorial recurrente. Tales hechos probados se refieren a la publicación por el Colegio Territorial recurrente de un anuncio en el diario "La Verdad" de **Murcia**, de fecha 3 de agosto de 1997. Decía al respecto la Resolución del TDC:

El Colegio Territorial de Administradores de Fincas de **Murcia** publicó un anuncio (folio 38) en el diario «La Verdad», el 3 de agosto de 1997, en el que alerta «sobre la ilegalidad de aquellas Titulaciones que no han sido expedidas por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas avalada por el Ministerio correspondiente».

En un publi-reportaje (folios 39-47) del citado Colegio publicado el diario «La Verdad», el 26 de noviembre de 1997, el Vicepresidente del Colegio, don Jose Ángel ., manifiesta en el artículo que suscribe lo siguiente:

«No cabe duda de que, antes de contratar a un administrador de fincas, se recomienda a las comunidades de vecinos que consulten con el colegio por sí, quien se ofrece como tal, no fuere profesional, ya que desgraciadamente en nuestra profesión, como en otras, abundan los intrusos, que con diplomas no válidos o sin ellos, y por tanto sin la colegiación obligatoria como marca la Ley, están haciendo usurpación de funciones, no propias de quienes no tienen los conocimientos, estudios y titulación requerida para este

tipo de profesionales. Nuestro colectivo de administradores de la zona está denunciando constantemente a estos intrusos, que de alguna manera perjudican con su intromisión a los profesionales que hacen correctamente su función y que están respaldados por el colegio territorial».

En la página 7 del citado publi-reportaje, un anuncio del Colegio aprovecha «la ocasión para recordar que los Administradores de Fincas Colegiados son los únicos profesionales habilitados para administrar Comunidades de Propietarios. El ejercicio de sus funciones sin la necesaria Colegiación -según establece el Decreto 693/1968, de 1 de abril (RCL 1968\708) - puede constituir un delito tipificado en el vigente Código Penal (RCL 1995\3170 y RCL 1996, 777)».

El 15 de febrero de 1998, el citado Colegio publicó un anuncio en el diario «La Verdad» (folio 48) contestando al anuncio publicado por la Asociación denunciante, el 25 de enero de 1998, en el que entre otros extremos comunica:

3º.-Para ejercer legalmente la profesión de Administrador de Fincas resulta imprescindible estar Colegiado en el respectivo Colegio Profesional (Decreto 693/1968, de 1 de abril [RCL 1968\708] y Estatutos Profesionales).

4º.-De acuerdo con la normativa vigente, para tener acceso a cualquier Colegio Territorial de Administradores de Fincas es imprescindible cumplir alguna de las siguientes condiciones:

a) Poseer uno de los títulos universitarios que permiten todavía el acceso directo.

b) Superar las pruebas oficiales que se convoquen por el Consejo General de Administradores de Fincas (a través de Ministerio de Fomento).

c) Obtener el título académico de Administrador de Fincas mediante estudios de tres años impartidos a través de la Escuela de Administradores de Fincas y de acuerdo con la normativa del Consejo General.

10º.-Por lo tanto y ratificando la información facilitada, no podrán ser Colegiados como profesionales Administradores de Fincas quienes no cumplen con los requisitos señalados en el apartado 4º que antecede y, por consiguiente, el diploma o certificación de estudios que expida cualquier Academia o la incorporación a la denominada Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas no habilitan para el ejercicio de la profesión de Administradores de Fincas».

El citado Colegio publicó un anuncio (folio 100) en un publi-reportaje del diario «La Verdad», el 14 de mayo de 1999, en el que manifiesta:

«La profesión de administrador de fincas tiene como fundamento la aplicación de una síntesis de conocimientos jurídicos, económicos, técnicos, morales y sociológicos que, adquiridos con una formación especial universitaria, capacita para el ejercicio libre y exclusivo de la administración de fincas urbanas y rústicas de propiedad de terceros».

Por último, el citado Colegio ha publicado unos anuncios en el diario «La Verdad» (folios 65-67) comentando la nueva (RCL 1999\879). *Ley de Propiedad Horizontal (RCL 1960\1042)*, los días 28 de enero, 5 y 12 de febrero de 2000, en los que al final manifiesta lo siguiente:

«Los profesionales titulados sabemos lo que hacemos, otros sólo hacen lo que saben. Administradores de fincas-garantía de eficacia y calidad».

CUARTO.- Hemos visto, al examinar la parte dispositiva de la Resolución impugnada, que el TDC no ha impuesto multa sancionadora alguna, ni al Colegio de Administradores de Fincas de **Murcia** hoy demandante, ni a ninguno de los demás Colegios Territoriales a que se refiere la Resolución, limitándose los pronunciamientos del TDC a declarar la práctica prohibida y a intimar a los Colegios Territoriales para que se abstengan de publicar ese tipo de anuncios, además de ordenar a los Colegios la publicación de la parte dispositiva de la Resolución.

Esta Sala, al resolver recursos de otros Colegios Territoriales contra la misma Resolución del TDC; en sentencias de 7 de abril de 2004 (recurso 61/2003), 7 de julio de 2004 (recurso 67/2003), 5 de abril de 2005 (recurso 92/2003) y 21 de noviembre de 2005 (recurso 268/200), ha dicho que no existe norma alguna que establezca la exclusividad en la administración de fincas a favor de los Administradores de Fincas colegiados, sino al contrario, el artículo 13.6 de la ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal

señala que el cargo de administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones, por lo que claramente no se establece ninguna exclusividad, sin perjuicio de las exigencias que puedan establecerse respecto de la colegiación, que es cuestión diferente. A la misma conclusión llega la Sala a la vista de la Sentencia del Tribunal Constitucional de 14 de marzo de 1994 , que señala que no hay una titulación académica o pluralidad de ellas que configuren una idoneidad objetiva para la administración de fincas urbanas.

QUINTO.- Establecido lo anterior, no cabe sino resaltar el carácter engañoso y denigratorio para otras profesiones de la publicidad insertada por el Colegio Territorial recurrente en un período regional, en cuanto atribuye a sus colegiados "...el ejercicio libre y exclusivo de la administración de fincas urbanas...", al tiempo que declara "...ilegales..." aquellas titulaciones que no hayan sido expedidas por el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas, denomina "...intrusos..." a quienes no están respaldados por el colegio territorial, e insiste en que los Administradores de Fincas Colegiados son los "...únicos ..." profesionales habilitados para administrar Comunidades de Propietarios (las letras en cursiva son nuestras).

El mensaje que se transmite contiene, por tanto, juicios y valoraciones incorrectos y falsos, que pueden fácilmente inducir a error a los lectores del periódico, al tiempo que son denigratorias las calificaciones de sus competidores como intrusos, por lo que constituyen actos desleales prohibidos por los *artículos 7 y 9 de la ley 3/1991, de 10 de enero de Competencia Desleal* .

SEXTO.- No se comparten las alegaciones del Colegio demandante respecto de ausencia de afectación del interés público. Al contrario, como razona el TDC en la Resolución impugnada, el anuncio a que hemos hecho referencia afecta a las condiciones de competencia en el mercado de administradores de fincas, al pretender hacer creer a los propietarios de viviendas que su administración únicamente puede confiarse a los miembros de los Colegios de Administraciones de Fincas, en perjuicio de los competidores y de la libertad de elección de dichos propietarios, y además, la afectación de la competencia se produce en un mercado de importantes dimensiones, constituido por la administración de fincas en toda la provincia de **Murcia** en este caso.

Por último, son irrelevantes las alegaciones que efectúa el Colegio recurrente respecto de la conformidad a derecho del Convenio de colaboración que suscribió con el Colegio Notarial de Albacete, pues la Resolución del TDC impugnada no hace declaración alguna relacionada con esa colaboración, sino que aprecia la práctica restrictiva de la competencia, prohibida por el *artículo 7 LDC* , exclusivamente en la conducta del recurrente consistente en la publicación del anuncio que se ha transcrito en el fundamento jurídico tercero de esta sentencia.

SEXTO.- No se aprecian méritos que determinen un especial pronunciamiento sobre costas, conforme a los criterios contenidos en el *artículo 139.1 de la Ley Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa* .

FALLAMOS

En atención a lo expuesto, la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, ha decidido:

DESESTIMAR el recurso contencioso administrativo interpuesto por la representación procesal de Colegio Territorial de Administradores de Fincas de **Murcia** , contra la Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia, de fecha 26 de noviembre de 2002, que declaramos ajustada a derecho en los extremos examinados.

Sin expresa imposición de costas.

Notifíquese esta sentencia a las partes con la indicación a que se refiere el *artículo 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial* .

Así, por esta nuestra sentencia, testimonio de la cual será remitido en su momento a la oficina de origen, a los efectos legales, junto con el expediente administrativo, en su caso, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- Leída y publicada ha sido la anterior Sentencia por el Magistrado Ponente en la misma, lltmo. Sr. D. JOSE M^a DEL RIEGO VALLEDOR, estando celebrando audiencia pública la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional; certifico.-

