

RESOLUCIÓN

(Expte. S/0308/10, Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria.)

Consejo:

D. Luis Berenguer Fuster, Presidente
D^a. Pilar Sánchez Núñez, Vicepresidenta
D. Julio Costas Comesaña, Consejero
D^a María Jesús González López, Consejera
D^a Inmaculada Gutiérrez Carrizo, Consejera

En Madrid, a 12 de mayo de 2011

El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia (el Consejo), con la composición expresada y siendo Ponente la Consejera D^a María Jesús González López, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente S/0308/10, Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria, que trae causa de la denuncia interpuesta por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, en relación con posibles conductas contrarias al artículo 3 de la Ley 15/2007 de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC).

ANTECEDENTES

1. El 3 de noviembre de 2010 tuvo entrada en la Comisión Nacional de la Competencia, escrito del Presidente del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, en el que denuncia a la Agrupación Técnica Profesional, por una infracción del artículo 3 de la Ley 15/2007, de Defensa de la Competencia (LDC), en relación con los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Competencia Desleal, por la remisión, en la Comunidad Valenciana a empresas del ámbito inmobiliario y afines, de una circular en el mes de octubre de 2010, en la que se contienen, a juicio del denunciante, afirmaciones contrarias a la competencia.
2. Las partes en el expediente según descripción de la DI sobre la base de la información obtenida en los requerimientos y en la página web son:
 - 1) *Denunciante:* Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.-El Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria es una Corporación de Derecho

Público que coordina y representa ante la Administración y demás poderes a los diferentes colegios territoriales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (folio 6).

2) *Denunciado*. - El Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria denuncia a la Agrupación Técnica Profesional. De acuerdo con la información recabada por la Dirección de Investigación, el denunciante se estaría refiriendo a la **ATP-CPES, SL.**, sociedad de ámbito nacional, que tiene como objeto social, entre otros, la prestación de servicios de asesoramiento y gestión a empresas, así como la formación del personal de las mismas, la explotación de un Centro Profesional de Estudios Superiores y la edición y comercio al por mayor de material didáctico y de libros, periódicos y revistas (folio 79).

ATP-CPES, SL tiene reconocidas las siguientes marcas registradas: ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria, Agrupación-Técnica-Profesional, C.P.T.E.S. y C.P.T.E.S Centro Profesional de Estudios Superiores (folios 40, 41 y 71 a 74).

ATP-CPES, SL afirma que coordina los siguientes colectivos profesionales de ámbito nacional: ADPI (Asesores de la Propiedad Inmobiliaria), TECPEVAL (Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles), INTERFICO (Interventores de Fincas y Comunidades) o MEDFIN (Mediadores Financieros Titulados), todos ellos debidamente inscritos y reconocidos, con su correspondiente número de registro oficial otorgado por la Secretaría General Técnica del Ministerio de Interior (folio 8 y 78).

- La Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria **ATP-ADPI** es una asociación registrada en el Registro Nacional de Asociaciones del Ministerio de Interior con fecha 8 de noviembre de 1999 (folio 91).

Sus fines, según el artículo 4 de sus Estatutos (folio 92), son:

“Defender el justo desarrollo social que eleva adecuadamente la calidad de vida de los asociados. La realización de actividades culturales, análogas y demás sobre aspectos de interés para los consocios, especialmente los que hacen referencia al ordenamiento jurídico vigente con relación al sector inmobiliario y afines y a sus posibles modificaciones. Realizar toda clase de reuniones, cursos y conferencias dirigidas a mejorar la formación de los asociados. Fomentar servicios y trabajos que lleven a la mejora de los asociados y al ámbito territorial de la asociación. Informar y asesorar debidamente a los consocios en todas aquellas cuestiones legales y técnicas que puedan ser de su interés. Abrigar el vínculo de unión entre los consocios y establecer, mantener y fomentar los contactos con otros colectivos de análoga naturaleza y finalidad” (folios 60 a 70).

- La Agrupación Técnica Profesional de Peritos Tasadores Judiciales y Valoradores de Bienes Inmuebles, **TECPEVAL**, es una asociación registrada en el Registro Nacional de Asociaciones del Ministerio de Interior con fecha 30 de junio de 2003 (folio 98).

Son fines de la asociación, según el artículo 3 de los Estatutos (folio 99):

“Defender el justo desarrollo social que eleva adecuadamente la calidad de vida de los asociados. Realizar toda clase de reuniones, curso y conferencia dirigidas a mejorar la formación de los asociados. Fomentar servicios y trabajos que lleven a mejora de los asociados y al ámbito territorial de la asociación. Informar y asesorar debidamente a los consocios en todas aquellas cuestiones legales y técnicas que puedan ser de su interés. La realización de actividades culturales, análogas y demás sobre aspectos de interés para los consocios, especialmente con relación a las valoraciones y tasaciones de carácter general y con especial referencia a la especialidad en el área inmobiliaria y afines, así como sus posibles modificaciones. Abrigar el vínculo de unión entre los consocios y establecer, mantener y fomentar los contactos con otros colectivos de análoga naturaleza y finalidad” (folio 99).

- La Agrupación Técnica Profesional de Interventores de Fincas y Comunidades, **INTERFICO**, es una asociación registrada en el Registro Nacional de Asociaciones del Ministerio de Interior con fecha 10 de marzo de 2006 (folio 104).

Son fines de la asociación, según el artículo 3 de los Estatutos (folio 105):

“Defender el justo desarrollo social que eleva adecuadamente la calidad de vida de los asociados. Realizar toda clase de reuniones, curso y conferencia dirigidas a mejorar la formación de los asociados. Fomentar servicios y trabajos que lleven a mejora de los asociados y al ámbito territorial de la asociación. Informar y asesorar debidamente a los consocios en todas aquellas cuestiones legales y técnicas que puedan ser de su interés. La realización de actividades culturales, análogas y demás sobre aspectos de interés para los consocios, especialmente con relación al asesoramiento, intervención contable, control económico y administración de fincas rústicas y urbanas de carácter general y con especial referencia a la relativa de las Comunidades de Propietarios y/o Vecinos y afines, así como sus posibles modificaciones. Abrigar el vínculo de unión entre los consocios y establecer, mantener y fomentar los contactos con otros colectivos de análoga naturaleza y finalidad” (folio 105).

- La Agrupación Técnica Profesional de Mediadores Financieros Titulados, **MEDFIN**, es una asociación registrada en el Registro

Nacional de Asociaciones del Ministerio de Interior con fecha 23 de marzo de 2009 (folio 107).

Son fines de la asociación, según el artículo 3 de los Estatutos (folio 108):

“Defender el justo desarrollo social que eleva adecuadamente la calidad de vida de los asociados. Realizar toda clase de reuniones, curso y conferencia dirigidas a mejorar la formación de los asociados. Fomentar servicios y trabajos que lleven a mejora de los asociados y al ámbito territorial de la asociación. Informar y asesorar debidamente a los consocios en todas aquellas cuestiones legales y técnicas que puedan ser de su interés. La realización de actividades culturales, análogas y demás sobre aspectos de interés para los consocios, especialmente con relación al asesoramiento e intervención en la mediación financiera y sus correlativos, así como sus posibles analogías y modificaciones. Abrigar el vínculo de unión entre los consocios y establecer, mantener y fomentar los contactos con otros colectivos de análoga naturaleza y finalidad” (folio 108).”

3. En el Informe y propuesta de archivo que eleva al Consejo la DI, recoge los siguientes hechos en relación con la conducta denunciada por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España:

“1) ATP-CPES, SL define como “Asesor de la Propiedad Inmobiliaria” a un profesional liberal que ejerce las funciones propias de un agente inmobiliario, profesión para la cual recibe la formación necesaria, a pesar de ser enseñanza no reglada (folio 34).

ATP-CPES, SL afirma que, al no existir una titulación académica de profesional inmobiliario, realiza la labor de formación de los colectivos que coordina. En particular, ATP-CPES, SL imparte la formación no reglada de “Asesor de la Propiedad Inmobiliaria”, autorizada por el Ministerio de Educación, conforme a la Ley 1/1990, de 3 de octubre, General de Educación, Disposición Adicional 6ª y el artículo 3 del Real Decreto 1004/1991, de 14 de junio, por el que se establecen los requisitos mínimos de los centros que impartan enseñanzas de régimen general no universitarias.

ATP-CPES, SL acredita como “Asesor de la Propiedad Inmobiliaria” a quienes han recibido los cursos de formación que imparte (folios 34 y 35).

Por otra parte y en relación con los hechos denunciados, cabe señalar que el reconocimiento de que el acreedor del diploma que certifique a una persona como “Profesional ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria” da derecho, entre otros, a ser miembro del colectivo Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios (folio 79).

*La Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios, **AVAI**, es una Organización Profesional registrada en la Direcció General de Treball de*

la Conselleria de Treball y Afers Socials de la Generalitat Valenciana con fecha 10 de abril de 1992. El artículo 11 de sus Estatutos indica (folio 110):

“Pueden ser miembros de esta Asociación los titulados profesionales diplomados ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria, quienes ostenten un título oficial que acredite sus conocimientos y profesionalidad en materia inmobiliaria y quienes, sin ostentar dicho título, acrediten de cualquier modo y suficientemente, a juicio de la Junta Directiva, al reunir tales condiciones” (folio 113)

De acuerdo con ATP-CPES, SL, la figura de “Asesor de la Propiedad Inmobiliaria” tiene oficialmente reconocidas sus propias siglas, bajo la marca “ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria” (folio 40 y 41) y no pretende confundirse con las siglas APIs (Agentes de la Propiedad Inmobiliaria) (folio 34).

2) Sin perjuicio de lo anterior, la Generalitat de Catalunya ha establecido, mediante el Decret 12/2010, de 2 de febrero, los requisitos para ejercer la actividad inmobiliaria, entre ellos, una titulación que avale ciertos contenidos de formación, y ha creado el Registro de Profesionales Inmobiliarios de Catalunya (folios 34 y 35).

ATP-CPES, SL está reconocida por la Generalitat de Catalunya como Centro Profesional de Estudios Superiores para impartir la formación de los agentes inmobiliarios (folio 42).

3) En junio y octubre de 2010, respectivamente, ATP-ADPI realizó una comunicación (folio 8), distribuida por publicorreo, (folio 80) en las Comunidades Balear (folio 127) y Valenciana (folio 8), informando a los interesados (profesional inmobiliario así como el que quisiera ejercer la profesión inmobiliaria) del nuevo marco normativo que pudiera ser de aplicación en esos territorios, a la vista del Decreto 12/2010 aprobado por la Generalitat de Catalunya.

En dichas circulares se presenta la Agrupación Técnica Profesional (y no ATP-ADPI, firmante de las circulares) como coordinadora de diferentes colectivos profesionales (ADPI, TECPEVAL, INTERFICO y MEDFIN) calificados de oficiales.

Se indica en las circulares que la nueva normativa, en caso de instaurarse en esos territorios, exigiría obtener la cualificación y titulación profesional, sin cuya posesión se estaría en situación ilegal y se estará a las responsabilidades civiles y penales correspondientes.

Se informa, también, de que ha abierto una convocatoria para alcanzar la Habilitación Oficial “Agente inmobiliario-ADPI-Asesor de la Propiedad Inmobiliaria”, a fin de obtener la credencial oficial que certifique la cualificación profesional.

Asimismo, se comunica que con la certificación obtenida se podrá acceder como miembro colegiado al colectivo “Asociación Valenciana de Asesores Inmobiliarios” (o Asociación Balear de Asesores Inmobiliarios, en su caso).

Finalizan los comunicados indicando que se puede solicitar información a la Asociación y que se adjunta impreso de admisión.

4) Según su página web (www.atp-adpi.com), ATP-ADPI aglutina, oficial y reglamentariamente, a más de 2.300 titulados profesionales diplomados y “es la ÚNICA entidad de ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria que tiene OFICIALMENTE reconocido el derecho de habilitación en todo el área geográfica que comprende el Estado Nacional Español para lograr las TITULACIONES de ADPI-Asesores de la Propiedad Inmobiliaria y ejercer Profesionalmente en este Campo” (folios 10 y 11)”.

4. El Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia deliberó y falló ésta Resolución en su reunión de 5 de mayo de 2011.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El artículo 49.3 de la Ley de Defensa de la Competencia (LDC), dispone que el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia, a propuesta de la DI, podrá no incoar los procedimientos derivados de la presunta realización de las conductas prohibidas por los artículos 1, 2 y 3 de esta Ley y archivar las actuaciones que se hayan llevado a cabo, cuando no aprecie indicios de infracción de la LDC en los hechos investigados.

El artículo 25 del Reglamento de Defensa de la Competencia (RDC), aprobado por Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero (BOE 27.02.2008), dispone que el procedimiento sancionador se inicia siempre de oficio por la Dirección de Investigación, por propia iniciativa, a iniciativa del Consejo de la CNC, o previa denuncia. Asimismo dispone que el acuerdo del Consejo de la CNC de no iniciación del procedimiento, a propuesta de la DI, deberá comunicarse al denunciante, indicando los motivos por los que no procede la iniciación del procedimiento de acuerdo con lo previsto en el artículo 49 de la LDC.

En este expediente la DI propone al Consejo la no incoación del procedimiento sancionador y el archivo de las actuaciones de información reservada llevadas a cabo, porque considera que no se han acreditado indicios de infracción de la LDC.

SEGUNDO.- Lo que se enjuicia en este expediente es si las afirmaciones contenidas en las circulares de la ATP-ADPI distribuidas en junio y octubre de 2010 entre profesionales del sector inmobiliario de las Islas Baleares y la Comunidad Autónoma de Valencia, respectivamente, así como la carta de presentación en la web de la Agrupación Técnica Profesional, son contrarias a

las normas de la competencia, en particular, al artículo 3 de la LDC, falseando la competencia en el mercado y afectando al interés general.

Las conductas denunciadas por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España como contrarias a las normas de competencia serían las siguientes:

- *La afirmación de que se están instaurando en otras CC.AA. normas similares a lo aprobado por la Comunidad de Cataluña sobre vivienda y actividad de intermediación es falsa y pretende hacer creer a los profesionales que sus certificados y diplomas se adecuan a la nueva legalidad que regulará el sector.*
- *La asociación denunciada se inventa la necesidad de una titulación para ejercer la actividad de intermediación inmobiliaria en contra de lo dispuesto en el artículo 3 de la Ley 10/2003, que indica que no será necesario ni estar en posesión de título alguno ni pertenecer a un colegio oficial para ejercer dicha profesión.*
- *Se falsea la realidad cuando se advierte de las responsabilidades penales por ejercer sin titulación, que no están previstas en el Código Penal.*
- *La credencial obtenida que permite colegiarse como “Asesor de la Propiedad Inmobiliaria” confunde al profesional con las siglas API, marca que se encuentra registrada por el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.*
- *Por último, la carta de presentación en la web de la Agrupación Técnica Profesional (folios 10 y 11) es contraria a la competencia, ya que confunde a sus destinatarios, dándoles a entender que es una entidad oficial capacitada para expedir habilitaciones oficiales cuando no posee tal facultad.*

En resumen el Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España considera que la ATP-ADPI, que se presenta como “Coordinadora General de los Colectivos Profesionales Oficiales”, dando a entender que es una entidad oficial capacitada para expedir habilitaciones oficiales, al transmitir en sus circulares y en la página web los anteriores mensajes, que a su juicio son falsos, confunde los destinatarios infringiendo los artículos 5, 6 y 7 de la Ley de Competencia Desleal y consiguientemente el artículo 3 de la LDC.

El artículo 3 de la LDC establece que “*La Comisión Nacional de la Competencia o los órganos competentes de las Comunidades Autónomas conocerán en los términos que la presente Ley establece para las conductas prohibidas, de los actos de competencia desleal que por falsear la libre competencia afecten al interés público.*” La infracción de las normas de competencia desleal no constituye de forma automática una infracción del artículo 3 de la LDC sino que las conductas deben suponer un falseamiento de la competencia y afectar, por tanto, al interés público.

El Consejo debe analizar por tanto, si en las conductas denunciadas y en los hechos descritos por la DI en su Informe y Propuesta de Resolución al Consejo, resultado de la información reservada llevada a cabo, hay indicios de falseamiento de la competencia, pues de no haberlos, al margen de que exista o no infracción de alguno o algunos artículos de la LCD, procederá el archivo de las actuaciones según el artículo 49.3 de la LDC.

La ATP-ADPI tanto en la presentación en la WEB, como las circulares dirigidas más directamente al colectivo de profesionales del inmobiliario y a los aspirantes a serlos de Valencia y Baleares (folios 8 y 127) publicita su condición de asociación profesional registrada, y oferta la realización de cursos de formación con la promesa de la obtención del título, que denomina de profesional diplomado “Agente inmobiliario”-“ADPI-Asesor de la propiedad inmobiliaria”, y que les da derecho a entrar en la Asociación de Asesores Inmobiliarios del respectivo ámbito territorial, Valencia o Baleares.

La DI en su valoración de los hechos denunciados, tras un análisis de las circulares y de la carta de presentación de la ATP-ADPI publicada en su web que se describen en el AH número 3, apartados 3) y 4), concluye que ATP-ADP, en ningún momento indica que sea necesaria autorización oficial para ejercer de Asesor de la propiedad inmobiliaria, ni tampoco que se exija título alguno para ejercer la actividad de agente inmobiliario y concluye su valoración del siguiente modo:

“En resumen, las manifestaciones de ATP-ADPI se dirigen a informar sobre posibles cambios normativos y las consecuencias que podrían tener respecto a las exigencias de capacitación de los profesionales inmobiliarios. Como es lógico, su objetivo último es atraer profesionales, pero no suponen confusión o engaño para sus destinatarios en el sentido de lo dispuesto por los artículos 5, 6 y 7 de la LCD, puesto que, como se ha explicado, las afirmaciones realizadas son ciertas. En consecuencia, esta Dirección de Investigación estima que no se ha producido acto contrario a la LCD ni, por consiguiente, infracción del artículo 3 de la LDC”.

El Consejo sin embargo considera que la ATP-ADPI, si bien no indica en las circulares que para ejercer de Asesor de la Propiedad Inmobiliaria u otro tipo de asesor o intermediador inmobiliario, sea necesaria autorización oficial o se exija una determinada formación o título, en su afán publicitario de los cursos de formación, etc., a que se dedica la sociedad ATP-CPES, SL., podría haberse extralimitado al incluir en sus circulares previsiones de que, en un futuro inmediato, se aprobará en las CCAA de Valencia y Baleares normativa estableciendo requisitos y titulaciones para el ejercicio de la profesión de agente inmobiliario, basándose exclusivamente en la aprobación por parte de una Comunidad Autónoma limítrofe de una normativa de este tipo. Por otra parte la referencia a departamentos de las Administraciones Publicas debe hacerse de forma completa y exacta para evitar confusiones, es decir, en el caso que nos ocupa bastaría con indicar que la ATP-ADPI, es una Asociación inscrita en el registro del Ministerio de Interior y, en su caso, referirse a que

dicho registro está acreditado por el escrito del Jefe de área de Asociaciones de la Secretaría General Técnica.

El Consejo, que no comparte necesariamente la anterior conclusión de la DI respecto a la no infracción de la Ley de Competencia Desleal, considera sin embargo que en las conductas descritas no se aprecian indicios de infracción de la LDC, puesto que nada en ellas permite deducir que puedan afectar a la competencia en ninguno de los posibles mercados afectados y desde luego no muestran afectación posible a la competencia entre los agentes de la propiedad inmobiliaria.

En definitiva, hechas las consideraciones precedentes el Consejo considera que no existen indicios de infracción de la LDC por lo que procede el archivo de las actuaciones llevadas a cabo por la DI en este expediente.

En consecuencia, vistos los preceptos citados y los demás de general aplicación, el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia.

RESUELVE

ÚNICO.- No incoar procedimiento sancionador y archivar las actuaciones seguidas por la Dirección de Investigación en el expediente S/0308/10, Agrupación Técnica Profesional de Asesores de la Propiedad Inmobiliaria, por no apreciar en la conducta denunciada indicios de infracción de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección de Investigación, y notifíquese a la denunciante y a la denunciada, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso alguno en vía administrativa, pudiendo interponerse recurso contencioso administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses contados desde su notificación.