

## **RESOLUCIÓN (Expte. 548/02, Eurohogar Sarmiento)**

### **Pleno**

Excmos. Sres.:

Solana González, Presidente  
Huerta Trolèz, Vicepresidente  
Castañeda Boniche, Vocal  
Pascual y Vicente, Vocal  
Comenge Puig, Vocal  
Martínez Arévalo, Vocal  
Franch Menéu, Vocal  
Muriel Alonso, Vocal  
Del Cacho Frago, Vocal

En Madrid, a 4 de julio de 2003.

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia (en adelante, el Tribunal, TDC), con la composición expresada al margen y siendo Ponente el Vocal D. José Juan Franch Menéu, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente 548/02 (2181/00 del Servicio de Defensa de la Competencia, el Servicio, SDC), que tuvo su origen en la denuncia que la Asociación Española de Altos Estudios Inmobiliarios y Financieros (A.E.A.E.I.F., en adelante) formuló contra el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de León por conductas supuestamente prohibidas por el artículo 7 de la Ley 16/1989, del 7 de julio, de Defensa de la Competencia, consistentes en la realización de una campaña de desprestigio contra sus competidores, mediante la publicación de un anuncio en el periódico "El Mundo. La Crónica de León" referido a la exclusividad de los APIs en la intermediación inmobiliaria y en detrimento de los demás agentes inmobiliarios no APIs.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Con fecha 26 de Junio de 2000 D. Bernardo Hernández Bataller, en nombre y representación de la A.E.A.E.I.F., formuló denuncia contra el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de León, por supuestas prácticas restrictivas de la competencia, prohibidas por el artículo 7 de la Ley 16/1989 de Defensa de la Competencia (LDC), consistentes en la realización de una campaña de desprestigio contra sus competidores, mediante la publicación de un anuncio en el periódico "El Mundo. La Crónica de León" de

fecha 7 de Junio de 2000, referida a la exclusividad de los APIS en detrimento de los demás agentes inmobiliarios no APIS.

2. Por Providencia del Secretario General de Política Económica y Defensa de la Competencia de 30 de Noviembre de 2000 se acordó la admisión a trámite de la denuncia y la incoación de expediente sancionador contra el COAPI de León por infracción del artículo 7 de la LDC.
3. Con fecha 20 de Diciembre de 2000 tuvo entrada el escrito de alegaciones del representante y Presidente del COAPI de León en el que se manifestaba:

Que la denuncia imputada al citado COAPI era una conducta ilícita que no había cometido, ya que el anuncio aportado por la denunciante, objeto de la citada denuncia, se insertó por la Agencia "EUROHOGAR" de la que es titular el colegiado D. Gregorio Sarmiento de Juan. Por lo anterior, el COAPI de León no es el responsable de la inserción del citado anuncio ya que no acordó ni autorizó de forma expresa o tácita dicha inserción.

En este sentido, cita la Resolución del TDC de 19 de Noviembre de 1998 que resolvía estimar las alegaciones de los Colegios imputados en cuanto a que la posible responsabilidad administrativa de los APIS no puede sustituirse por la del Colegio al que pertenezcan sólo porque algunos anuncios invoquen a dicho COAPI o porque junto al anuncio figure otro cartel en el que el COAPI certificaba la condición del API colegiado titular de la Agencia y, por consiguiente, declaraba que los Colegios no eran autores de la infracción imputada.

4. Después de la oportuna investigación realizada por el Servicio y habiendo quedado demostrado que el anuncio objeto de este expediente se ordenó por la agencia de publicidad PUBLIASOCIACION S.L. que, a su vez, efectuó el pago correspondiente, adjuntando fotocopia de la orden de publicidad y de la factura en las que figura como anunciante EUROHOGAR SARMIENTO -que es quien hizo efectivo el pago correspondiente al mes de Junio de 2000 por un importe de 180.000 ptas.- por Acuerdo del Secretario General de 11 de Septiembre de 2001 se acordó el sobreseimiento del expediente en cuanto a la responsabilidad del Colegio de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de León y la admisión a trámite y la incoación de expediente sancionador contra la Agencia Inmobiliaria EUROHOGAR SARMIENTO de la que es titular D. Gregorio Sarmiento de Juan.
5. El 20 de marzo de 2002 el Servicio dicta el Pliego de Concreción de Hechos en el que se declaran los hechos acreditados resultantes de la investigación.

6. Notificado el Pliego de Concreción de Hechos y presentados por los interesados los escritos de alegaciones que estimaron pertinentes se dicta Providencia - de fecha 2 de septiembre de 2002- declarando conclusas las actuaciones y se acuerda la redacción del Informe previsto en el artículo 37.3 de la LDC.
7. El 6 de septiembre de 2002 se redacta el Informe Propuesta. En dicho Informe, se considera que los hechos descritos en el Pliego de Concreción de Hechos son actos desleales pues menoscaban el crédito del resto de profesionales no API, que también pueden intervenir en una intermediación inmobiliaria, siendo, por ello, susceptibles de producir una desviación de clientela hacia los API en la provincia de León. Se distorsiona así la libre competencia en el mercado de los servicios de intermediación inmobiliaria en dicha región, por lo que constituyen una infracción del artículo 7 de la LDC. En consecuencia, se formula la siguiente Propuesta:

*“Primero.- Que el Tribunal de Defensa de la Competencia declare:*

*a) La existencia de prácticas prohibidas por el artículo 7 de la LDC consistentes en la realización de una campaña de desprestigio por parte de la agencia EUROHOGAR SARMIENTO contra sus competidores no APIS, mediante la publicación de un anuncio en el Diario "El Mundo" de León de fecha 7 de Junio de 2000 que contiene expresiones sobre la exclusividad o la reserva de funciones para quienes tengan el título de API y que al mismo tiempo menoscaban el crédito profesional del resto de los competidores no API, todo ello imputable a la Agencia Inmobiliaria EUROHOGAR SARMIENTO, de la que es titular D. Gregorio Sarmiento de Juan.*

*b) Que intime a la empresa y su titular anteriormente mencionados para que en lo sucesivo se abstenga de realizar prácticas semejantes, según está previsto en el artículo 9 de la LDC, restableciendo la efectiva competencia en el sector.*

*c) Que imponga la publicación, a costa del imputado, de la parte dispositiva de la Resolución que se dicte en el Boletín Oficial de Castilla y León y en uno de los diarios de mayor tirada de la región de León, de conformidad con el artículo 46.5 de la LDC y bajo apercibimiento de multa coercitiva en caso de incumplimiento del citado artículo 46.5 conforme a lo establecido en el artículo 11 d) de la LDC.*

*d) Que imponga al imputado del presente expediente la multa acorde con la gravedad de su conducta.*

*Segundo.- Que adopte los demás pronunciamientos que se establecen en el artículo 46 de la Ley 16/1989 de Defensa de la Competencia para el supuesto de existencia de prácticas prohibidas y que el Tribunal considere adecuados”*

8. El 9 de septiembre de 2002 tiene entrada en el Tribunal, procedente del Servicio, el expediente instruido, dictándose el 24 de septiembre de 2002 Providencia de admisión a trámite del mismo con el número 548/02, se nombra Ponente al Vocal D. José Juan Franch Menéu y se concede a los interesados el plazo de 15 días que establece el artículo 40.1 LDC para que puedan solicitar celebración de vista y proponer las pruebas que estimen necesarias.
9. Mediante Auto de fecha 7 de enero de 2003 el Tribunal resolvió sobre las pruebas propuestas, acordando la práctica de las que se estimaron procedentes y no considerando necesaria la celebración de vista que fue sustituida por el trámite de conclusiones.
10. Practicadas las pruebas correspondientes y puesto de manifiesto su resultado a los interesados para que efectuasen las alegaciones que estimasen procedentes, se presentó el 28 de mayo de 2003 por D. Gregorio Sarmiento de Juan escrito de conclusiones sin que la denunciante, la A.E.A.E.I.F., presentase escrito alguno.
11. El Tribunal deliberó y falló sobre el presente expediente en su sesión de Pleno celebrada el día 2 de julio de 2003.
12. Son interesados:
  - \* Asociación Española de Altos Estudios Inmobiliarios (AEAEIF).
  - \* Eurohogar Sarmiento.
  - \* D. Gregorio Sarmiento de Juan.

## **HECHOS PROBADOS**

1. A.E.A.E.I.F. es una Asociación Profesional de ámbito estatal, constituida al amparo de la Ley 19/1977, de 1 de Abril, y que conforme al artículo 1 de sus Estatutos agrupa voluntariamente a todos los profesionales, tanto ejercientes como no ejercientes, de los sectores inmobiliario y financiero. (folios 1 y 18 del expte. en el Servicio).
2. Con fecha 7 de Junio de 2000 la Agencia Inmobiliaria EUROHOGAR SARMIENTO, API Colegiado Nacional 10060, publicó en el Diario "El

Mundo" de León (folio 16 del expte. del Servicio) un anuncio en el que literalmente se declaraba que:

#### **“COMPRADORES Y PROPIETARIOS**

*En España, solamente están facultados para mediar en las transacciones inmobiliarias LOS AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA COLEGIADOS.*

*Incurrirán en ILÍCITO ADMINISTRATIVO (Sentencia Tribunal Constitucional 25-3-93) quienes ejercieron tal mediación sin poseer el Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.*

*No pague honorarios o comisiones a personas sin titulación oficial. No confíe una operación inmobiliaria a quién esté fuera de la Ley.”*

3. De los datos obtenidos del diario "El Mundo, La Crónica de León" (folios 38 a 41 del expte. del Servicio) se constata que el anuncio objeto del presente expediente se ordenó por la agencia de publicidad PUBLIASOCIACION S.L. que a su vez efectuó el pago correspondiente, adjuntando fotocopia de la orden de publicidad y de la factura en las que figura como anunciante EUROHOGAR SARMIENTO, que es quien hizo efectivo el pago a la agencia de publicidad correspondiente al mes de Junio de 2000 por un importe de 180.000 ptas.
4. La cuota de mercado de "El Mundo. La Crónica de León" en el año 2000 en la provincia de León, teniendo en cuenta el total de la prensa escrita (sólo diarios) con distribución en dicha provincia, fue del 25'3%.
5. El anuncio aparecido en dicho medio de comunicación en fecha 7 de junio de 2000 se insertó durante 19 días, desde el día 2 de junio al día 20 de junio de 2000, ambos inclusive, siempre en el mismo formato. El tamaño del mismo es de cuatro módulos, está ubicado en la sección de anuncios económicos y la difusión media del diario en el citado año fue de 10.621 ejemplares.
6. El volumen de negocios de intermediación inmobiliaria en el año 2001, solicitado por el Servicio con fecha 7 de junio de 2002 (folio 85 del Servicio) a D. Gregorio Sarmiento de Juan, asciende a 134.327,73 euros.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**Primero:** Una vez que el 11 de septiembre de 2001 ya se acordó por el Servicio el sobreseimiento del expediente en cuanto a la responsabilidad del COAPI de León, incoándose expediente contra la

Agencia Inmobiliaria Eurohogar Sarmiento de la que es titular D. Gregorio Sarmiento de Juan, la cuestión que ha de dilucidarse en este expediente es si haber publicado durante 19 días, desde el día 2 de junio al día 20 de junio de 2000, ambos inclusive, el anuncio que se recoge en el PCH -el cual ha resultado acreditado y no ha sido negado por su autor- constituye una conducta desleal de las prohibidas por la LDC que, por distorsionar gravemente las condiciones de competencia en el mercado hasta el punto de afectar al interés público, implican el falseamiento de la libre competencia por actos desleales, lo que prohíbe el art. 7 LCD.

**Segundo:** El Servicio considera que el citado anuncio, también en la fecha de 7 de junio de 2000, con la difusión que ha tenido, que presenta también como cierta -no siéndolo- la exclusividad o reserva de funciones de intermediación inmobiliaria para quienes tengan el título API, menoscaba la credibilidad de los demás profesionales que legítimamente intermedian en el mercado inmobiliario lo cual es, según el criterio del Servicio, un acto de engaño y denigración, encuadrable entre los que prohíbe la LCD en sus arts. 7 y 9, respectivamente. Según destaca el Servicio, la gran sustituibilidad entre profesionales que existe en el mercado de la intermediación inmobiliaria implica que estas campañas alteren significativamente el funcionamiento competitivo de este mercado, afectando al interés público al poner en peligro las condiciones de competencia en el mismo por lo que, según su criterio, estos actos, que contravienen los arts. 7 y 9 LCD, han de ser considerados de los prohibidos por el art. 7 LDC. En concreto, termina señalando -respecto a los efectos sobre el mercado- que *“el efecto más directo es que esta clase de declaraciones en medios de comunicación (prensa, revistas especializadas) de amplia difusión en sus respectivas provincias, disminuye la confianza de los consumidores en aquellos profesionales no APIS, produciéndose un significativo desvío de clientela en detrimento de estos últimos que sin los anuncios y declaraciones no se hubiera producido y que en definitiva, aunque no pueda ser exactamente cuantificable, está alterando de manera significativa el funcionamiento de la competencia en el mercado de la prestación de servicios de la intermediación inmobiliaria”*.

**Tercero:** Las alegaciones de la imputada son, resumidamente, las siguientes:

En primer lugar, señala que, en el momento de la publicación del anuncio origen del procedimiento, la profesión de API es la única regulada por el Estado español en el ámbito inmobiliario y que no es cierto que la actividad de intermediación inmobiliaria haya sido

siempre libre. Sólo lo es a partir del Real Decreto 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes.

En segundo lugar, indica que, de los hechos que motivaron el presente expediente y de la práctica de la prueba que se ha efectuado en el mismo, no se desprende en ningún momento que se hayan producido actos que pudieran suponer un falseamiento de la libre competencia tanto por la importancia de los mismos como por el medio utilizado ya que, de tales actos, no puede desprenderse la grave distorsión de las condiciones de competencia que legalmente se establece como requisito para que entre a conocer de los hechos el Tribunal de Defensa de la Competencia. Se trata de un acto cuya trascendencia no puede ser tal que se le intente imputar una distorsión grave de las condiciones de competencia en el mercado ni se puede determinar que se trate de una actuación que afecte al interés público económico, al tratarse de un único anuncio de tamaño limitado y encuadrado en una de las partes del periódico de menor relevancia, en un medio de comunicación cuya repercusión mediática en el mercado de referencia es muy limitada.

**Cuarto:** La publicación del anuncio reiteradamente en la forma y con el contenido que consta en el expediente no se ha puesto en duda en momento alguno. Sólo cabe argumentar si dicha actuación es constitutiva o no de la infracción tipificada en el artículo 7 de la LDC.

Dicho artículo 7 de la LDC establece que *"el Tribunal de Defensa de la Competencia conocerá, en los términos que la presente Ley establece para las conductas prohibidas, de los actos de competencia desleal que por falsear de manera sensible la libre competencia, en todo o en parte del mercado nacional, afectan al interés público"*. Por tanto, la primera cuestión que se ha de analizar consiste en determinar si la actuación antes descrita del Colegio denunciado es constitutiva o no de competencia desleal.

La fundamentación jurídica y económica del Servicio en su Informe es extensa, detallada y correcta estando en sintonía con las numerosas resoluciones que este Tribunal ha dictado sobre conductas muy similares respecto a los APIs. Baste citar, entre las últimas, las siguientes: Expte. 531/02, Intermediación Inmobiliaria, Expte. 519/01, Asoc. ETI/Colegios APIs, o el Expte. 485/00, Agentes Propiedad Murcia.

Así, por ejemplo, en esta última se dice: ... se ha de comenzar señalando que, como ya indicó este Tribunal en Resolución dictada el 28 de julio de 1998, en expediente seguido con el número 405/97, tras la sentencia del Tribunal Supremo de 31 de enero de 1990 y de la sentencia del Tribunal Constitucional 111/1993, de 25 de marzo, es doctrina jurisprudencial consolidada que los API no tienen exclusividad en la mediación inmobiliaria, siendo ésta una actividad esencialmente libre cuyo desarrollo no requiere el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria por muy legítimo y respetable que éste sea. Es más, aunque su publicación haya sido posterior a los hechos que aquí se enjuician, no resulta ocioso recordar que el Real Decreto-Ley de 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, después de señalar que "el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria no está reservado a ningún colectivo singular de profesionales", en su artículo 31 (respecto del que no se ha planteado recurso de inconstitucionalidad alguno, como ocurre con los artículos 1 y 43), establece *A*que la actividad de intermediación inmobiliaria ...podrá ser ejercida libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio Oficial".

Del análisis del anuncio publicado por Eurohogar Sarmiento desde el día 2 de junio al 20 de junio de 2000 en el periódico "El Mundo. La Crónica de León", de gran difusión en la provincia de León, se observa que en él se incluyen frases y manifestaciones respecto de otros profesionales, que no son API y que intervienen en la actividad de mediación inmobiliaria, que, indudablemente, en su conjunto, como afirma el Servicio, inducen a error sobre la exclusividad de dichas funciones y menoscaban el crédito de los competidores que no son API, siendo claro que, con el mensaje que se está transmitiendo al ciudadano, se pretende la atracción de clientes e inducir a error a las personas a las que se dirige para obtener una ventaja concurrencial constituyendo, por tanto, actos de competencia desleal incursos en los artículos 7 y 9 de la referida Ley.

Téngase en cuenta que, por una parte, el artículo 7 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal dice que: "se considera desleal la utilización o difusión de indicaciones incorrectas o falsas, la omisión de las verdaderas y cualquier otro tipo de prácticas que, por las circunstancias en que tenga lugar, sea susceptible de inducir a error a las personas a las que se dirige o alcanza, sobre la naturaleza, modo de fabricación o distribución, características, aptitud en el empleo, calidad o cantidad de los productos y, en general, sobre las ventajas realmente ofrecidas", señalando el art.9

que "se considera desleal la realización o difusión de manifestaciones sobre la actividad, ...de un tercero que sean aptas para menoscabar su crédito en el mercado, a no ser que sean exactas, verdaderas y pertinentes"; y, de otra, no se ha de olvidar que la conducta aquí enjuiciada supone una conducta contraria a la concepción que en el tráfico jurídico se tiene de la buena fe, señalándose que el artículo 5 de dicha Ley reitera el principio de buena fe en el mundo del derecho y lo impone en las relaciones jurídicas de la competencia, estableciendo que "se reputa desleal todo comportamiento que resulta objetivamente contrario a las exigencias de la buena fe". Buena fe que, como señala reiterada jurisprudencia (entre otras, Ss del TS, Sala 10, de 11 de noviembre de 1999 y de 17-7 de 1999), ha de entenderse en sentido objetivo.

Por tanto, es claro que partiendo del principio constitucional de libertad de empresa y del principio económico de libre competencia, no se puede impedir ni coartar el ejercicio de la actividad de mediación inmobiliaria a otros profesionales que, aunque no son API, pueden desarrollar dicha actividad coincidente con la suya.

**Quinto:** Acreditado, por tanto, que la conducta enjuiciada en este expediente constituye actos de competencia desleal, debemos entrar ahora a analizar si concurren los otros dos presupuestos que, conforme a la doctrina reiterada de este Tribunal, son necesarios para aplicar el artículo 7 de la LDC y que son negados por la imputada, a saber: si pueden producir un falseamiento de manera sensible de la libre competencia, en todo o en parte del mercado nacional y si por su propia dimensión afectan al interés público económico.

El Servicio considera que la conducta de Eurohogar Sarmiento distorsiona gravemente la competencia al tratarse de un sector sensible a las ligeras variaciones de precio, debido a la fácil sustituibilidad entre los profesionales que ofertan sus servicios, que hace que los potenciales clientes se inclinen por unos u otros profesionales en función de unas ligeras variaciones de precios.

Tal y como también se decía en el expte. 521/01, Agentes Propiedad Inmobiliaria, el Tribunal considera impecable este razonamiento ya que la simple observación por cualquier persona imparcial lo puede corroborar: para alguien que desee comprar o vender algún inmueble le resulta indiferente si el intermediario tiene titulación oficial o no, por lo que la sustituibilidad es alta. Sin embargo, si se le dice -sin réplica eficaz- en un anuncio de prensa que hay que tener cuidado de a quién se acude porque las personas físicas o jurídicas serias y

legales son unas determinadas y las demás son intrusos que actúan en la ilegalidad, la alteración del funcionamiento competitivo del mercado llegará a ser significativa, aunque resulte de imposible medida tal incidencia. Por eso no puede aceptarse, como descargo, la alegación de la imputada según la cual no ha resultado probado que la publicidad enjuiciada haya tenido efectos directos o indirectos en el funcionamiento del mercado. Se ha hecho para que los tenga y los ha tenido aunque no se haya podido determinar cuantitativamente su importe. Eso es algo muy normal en los hechos económicos, que no por ello quedan desvirtuados.

Es decir, el Tribunal ha de considerar acertada la apreciación del Servicio según la cual los hechos probados, desleales por vulnerar los arts. 7 y 9 LCD, son de los prohibidos por el art. 7 LDC por lo que procede declararlo así e imponer a sus autores las correspondientes sanciones y la publicación a costa de ellos de la parte dispositiva de esta Resolución.

**Sexto:** Las sanciones que puede imponer el Tribunal de Defensa de la Competencia se regulan en la sección segunda del Capítulo I del Título I de la LDC que distingue, a los efectos que ahora interesa, entre intimaciones y multas sancionadoras.

En cuanto a las intimaciones, el art. 9 LDC establece que quienes realicen conductas prohibidas podrán ser requeridos por el Tribunal de Defensa de la Competencia para que cesen en los mismos y, en su caso, obligados a la remoción de sus efectos.

Por lo que se refiere a las multas sancionadoras, el art. 10 LDC determina que el Tribunal podrá imponer a las empresas que, deliberadamente o por negligencia, infrinjan los arts 1, 6 y 7 LDC multas de hasta 150 millones de pesetas (901.518'16 euros), cuantía que podrá ser incrementada hasta el 10 por ciento del volumen de ventas correspondiente al ejercicio económico inmediatamente anterior a la Resolución del Tribunal.

La cuantía de las sanciones se fijará, según dicho art. 10, atendiendo a la importancia de la infracción, para lo cual se tendrá en cuenta: a) La modalidad y alcance de la restricción de la competencia; b) La dimensión del mercado afectado; c) La cuota de mercado de la empresa correspondiente; d) El efecto de la restricción de la competencia sobre los competidores, efectivos o potenciales, sobre otras partes en el proceso económico y sobre los consumidores y

usuarios; e) La duración de la restricción de la competencia; f) La reiteración en la realización de las conductas prohibidas.

En el presente caso, el Tribunal considera que debe intimar para el cese de la conducta y también multar, porque la actitud deliberada que ha guiado el comportamiento ilícito de la imputada en este expediente no ofrece ninguna duda.

**Séptimo:** SÉPTIMO. Por lo que se refiere a la determinación de la cuantía de la sanción, el Tribunal ha atendido a la importancia de la infracción en el mercado afectado de la provincia de León, así como los 19 días de publicación del anuncio, el tamaño y formato del mismo, la cuota de mercado del periódico en el que se publicó, las multas impuestas en expedientes similares y el volumen de negocios de la imputada. Con base en ello, el Tribunal considera apropiado imponer a la Agencia Eurohogar Sarmiento de la que es titular D. Gregorio Sarmiento de Juan una sanción de 1.500 euros, así como ordenar -al amparo de lo dispuesto en el artículo 46.5 de la LDC, la publicación de la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el mismo diario donde fue publicado el anuncio.

VISTOS los preceptos citados y los demás de general aplicación, el Tribunal

### **HA RESUELTO**

1. Declarar que en el presente expediente se ha acreditado la realización de una práctica restrictiva de la competencia, prohibida por el art. 7 de la Ley 16/1989, consistente en la publicación durante 19 días en el periódico "El Mundo. La Crónica de León" de un anuncio que incluye manifestaciones falsas y susceptibles de inducir a error al público, así como denigrantes para los demás operadores que no son Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, perturbando gravemente la estructura del mercado y afectando al interés público al obstaculizar la existencia de una competencia suficiente en el mismo. Se considera autora de dicha práctica restrictiva de la competencia a la Agencia Eurohogar Sarmiento de la que es titular D. Gregorio Sarmiento de Juan.
2. Intimar a la autora y a su titular D. Gregorio Sarmiento de Juan para que, en lo sucesivo, se abstengan de realizar prácticas semejantes.
3. Imponer a la infractora una multa de 1.500 euros.

4. Ordenar la publicación, en el plazo de dos meses, de la parte dispositiva de esta Resolución en el Boletín Oficial de Castilla y León y en el mismo diario donde se publicó el anuncio objeto de este expediente, a costa de la Agencia Eurohogar Sarmiento de la que es titular D. Gregorio Sarmiento de Juan.

Imponer a la infractora una multa coercitiva de 300 euros por cada día de retraso en el cumplimiento de cada una de las obligaciones de publicación.

5. El cumplimiento de lo ordenado en los apartados anteriores deberá justificarse ante el Servicio de Defensa de la Competencia.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que la misma es definitiva en vía administrativa y que contra ella no cabe recurso administrativo alguno pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.