

RESOLUCIÓN (Expte. 466/99 Expertos Inmobiliarios Avilés)

Pleno

Excmos. Sres.:

Petitbò Juan, Presidente
Huerta Trolèz, Vicepresidente
Hernández Delgado, Vocal
Castañeda Boniche, Vocal
Pascual y Vicente, Vocal
Comenge Puig, Vocal
Martínez Arévalo, Vocal
Franch Meneu, Vocal
Muriel Alonso, Vocal

En Madrid, a 28 de abril de 2000

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 Sr. Comenge Puig, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente 466/99 (1933/99 del Servicio de Defensa de la Competencia (en adelante, el Servicio, SDC) iniciado como consecuencia de la denuncia de D. Antonio Peirona Gracia contra la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios de Avilés (en adelante, la Asociación) por supuestas conductas prohibidas por la Ley 16/1989, de 17 de Julio (B.O.E. del 18), de Defensa de la Competencia (LDC), consistentes en la fijación de honorarios a aplicar por sus asociados.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 8 de enero de 1999 D. Antonio Peirona Gracia denunció ante el Servicio la realización por la Asociación de conductas restrictivas de la competencia, consistentes en la fijación de honorarios a aplicar por sus asociados en sus trabajos de intermediación inmobiliaria.
2. Tras realizar una información reservada, el Servicio, con fecha 8 de febrero de 1999, acordó la admisión a trámite de la denuncia y la incoación de expediente sancionador por infracción del artículo 1 LDC.
3. El 6 de abril de 1999 el Servicio formuló pliego de concreción de hechos estableciendo la posible responsabilidad de la Asociación en

una infracción del artículo 1.1. a) LDC al elaborar y difundir los honorarios de sus asociados en peritaciones e informes.

4. Trasladado el pliego a la Asociación denunciada, ésta presentó alegaciones que el Servicio valora en el informe que dirigió al TDC con fecha 26 de agosto de 1999.
5. El 1 de septiembre de 1999 tuvo entrada en el Tribunal el Informe del Servicio, previsto en el artículo 37.3 LDC, correspondiente al expediente sancionador 1933/99 iniciado tras la denuncia de D. Antonio Peirona Gracia contra la Asociación. Por Providencia de 7 de septiembre de 1999 el Tribunal admitió a trámite el expediente, con el número 466/99, y puso de manifiesto el mismo a los interesados, a fin de que pudieran solicitar la celebración de Vista y proponer las pruebas que estimaran necesarias, en los términos del artículo 40 LDC.
6. Por Auto de 23 de febrero de 2000 el Tribunal resolvió sobre las pruebas propuestas, decidió no celebrar Vista y concedió a los interesados los plazos a que se refieren los artículos 40.3 para valoración de prueba y 41 LDC para la formulación de conclusiones.
7. Con fechas 13 de marzo y 7 de abril de 2000, respectivamente, la Asociación y D. Antonio Peirona Gracia presentaron sus escritos de conclusiones.
8. El Tribunal deliberó y falló sobre este expediente en su sesión plenaria de 25 de abril de 2000, encargando al Vocal Ponente la redacción de la presente Resolución
9. Son interesados
 - D. Antonio Peirona Gracia
 - Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios de Avilés

HECHOS PROBADOS

1. La denuncia de D. Antonio Peirona Gracia adjuntaba una copia de los Estatutos de la Asociación junto con una copia de un escrito sin fecha, sin membrete, sin firma, sin sello y con un tipo de letra muy diferente al de los Estatutos, que, bajo el título de “Relación de Honorarios Profesionales de Expertos Técnicos Inmobiliarios”, contenía una

relación basada en el “promedio del resto de profesionales en ejercicio” con los honorarios detallados según los diferentes servicios en propiedad horizontal, propiedad vertical, peritaciones e informes judiciales o extrajudiciales, así como unas normas de general aplicación.

2. Los Estatutos de la Asociación han sido aportados al expediente en cuatro ocasiones: junto a la denuncia (folios 36); a requerimiento del Servicio durante la información reservada (folios 16-23); junto a las alegaciones de la Asociación ante el Servicio (folios 75-88), y presentadas por la Asociación ante el Tribunal (folios 44-51 expdte. TDC).

Todas las versiones presentadas son coincidentes, dos de ellas están selladas por los servicios correspondientes a la presentación y depósito de Estatutos del Ministerio de Trabajo y Asuntos Sociales y no se encuentra en ellas referencia alguna a ningún tipo de anexo ni de relación de honorarios.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El Servicio, en el apartado VII, calificación de su Informe al Tribunal, sostiene que la *Relación de Honorarios de Expertos Técnicos Inmobiliarios* que figura como Anexo a los Estatutos, constituye una conducta restrictiva de la competencia prohibida por el artículo 1 LDC de la que considera responsable a la Asociación.
2. En su escrito de conclusiones, la Asociación considera probado que sus estatutos no incorporan ni en su texto ni como anexo ni como documento adjunto no paginado ninguna relación de honorarios y dice no entender cómo el SDC en su informe- propuesta llega a la conclusión de que “*sí existe una relación de honorarios y que ésta forma parte como Anexo de los Estatutos, aunque no estén paginadas*”. Como el SDC no ha fundado la propuesta de sanción en otro hecho que no sea la incorporación de la supuesta relación de honorarios a los Estatutos, cuando cualquiera hubiera podido confeccionar estas tres hojas de supuestos honorarios, que no están hechas ni con la misma impresora ni el mismo tipo de letra ni paginadas ni firmadas ni con sello alguno y como la Asociación ha negado en todo momento los hechos, sin que existan en el expediente diligencias de averiguación sobre quién confeccionó la relación ni si fue o no difundida, la Asociación

concluye solicitando el archivo del expediente sin imposición de sanción.

3. Por su parte, el denunciante concluye que ha quedado acreditado y probado que la Asociación reguló y aprobó normas de honorarios profesionales de obligado cumplimiento para todos sus asociados bajo amenaza de sanciones disciplinarias, caso idéntico al expediente 453/99 en el que resultó sancionada por el TDC la Asociación Profesional de Expertos Inmobiliarios con seis millones de pesetas.
4. Aunque, por lo expuesto en el HP2, no se puede sostener que la *Relación de Honorarios* forme parte como Anexo de los Estatutos, es obvio que la mera realización y distribución por la Asociación de tal *Relación de Honorarios* constituiría una grave infracción del artículo 1 LDC al limitar la independencia de los profesionales para establecer sus honorarios y al tratar de sustituir su plural decisión por una decisión recomendada.
5. No obstante, el Tribunal no ha encontrado en el expediente prueba alguna que demuestre que la citada *Relación de Honorarios*, de la que no existe más constancia que la copia presentada por el denunciante, haya sido realizado por la Asociación ni difundida por ella.
6. El Tribunal considera que, al no existir en el expediente ninguna prueba sobre la autoría ni sobre la difusión de tal *Relación de Honorarios*, no puede sino declarar que el hecho denunciado no ha quedado acreditado.

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

HA RESUELTO

Unico .- Declarar que no ha resultado acreditada la realización de una conducta restrictiva de la competencia, prohibida por el artículo 1 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia, por parte de la Asociación Profesional de Expertos Técnicos Inmobiliarios de Avilés.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que contra ella no cabe recurso alguno en vía administrativa, pudiendo interponer

recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.