

RESOLUCIÓN (Expte. 367/95. Playas de Binicudrell)

Pleno

Excmos. Sres.:

Petitbò Juan, Presidente

Alonso Soto, Vicepresidente

Bermejo Zofío, Vocal

Alcaide Guindo, Vocal

de Torres Simó, Vocal

Fernández López, Vocal

Berenguer Fuster, Vocal

Hernández Delgado, Vocal

Rubí Navarrete, Vocal

En Madrid, a 29 de marzo de 1996.

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia, con la composición expresada al margen y siendo Ponente la Vocal Dña. Cristina Alcaide Guindo, ha dictado la siguiente Resolución en el expediente 367/95 (1168/94 del Servicio de Defensa de la Competencia) incoado como consecuencia de denuncia de D. José Luis Cardona Alles contra Playas de Binicudrell S.A., por limitación de la competencia derivada de las cláusulas restrictivas que se contienen en los estatutos de la Comunidad de propietarios del Edificio Llevant.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 24 de noviembre de 1994 tuvo entrada en el Servicio de Defensa de la Competencia (el Servicio) un escrito en el que se denunciaba la existencia en los Estatutos de la Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant, sito en la urbanización Santo Tomás en el término municipal de Mitgorn en Menorca, de una restricción de la competencia que incumple lo dispuesto en la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC). Dicha restricción de la competencia consiste en la prohibición de uso de cada departamento del inmueble de locales comerciales para cualquier actividad comercial distinta de la prevista en los estatutos, requiriendo el cambio de destino el acuerdo de propietarios que representen al menos dos tercios del número de departamentos y las cuotas atribuidas a los mismos el 70% del total.

2. A la vista del contenido de la documentación remitida, el Servicio acordó, con fecha 24 de enero de 1995, instruir información reservada como diligencia previa a la incoación de expediente.
3. Estimándose que existían indicios de posible infracción de la Ley 16/1989, mediante Providencia de 14 de junio de 1995, el Director General acordó la incoación de expediente sancionador contra la Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant; las actuaciones se entenderían también con cualesquiera personas o entidades que pudieran aparecer vinculadas a los hechos.
4. El 12 de septiembre de 1995 se formuló pliego de concreción de hechos que podrían ser constitutivos de infracción contra la Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant, por el que se le imputaba que en el artículo 5 de sus estatutos contenidos en escritura pública de 20 de junio de 1988 modificada por otra de 26 de octubre de 1988, vigente y obligatorio para todos los copropietarios del edificio se establece:

"El destino de cada departamento o actividad comercial que en él podrá llevarse a cabo será el que para cada uno se indica a continuación; sin que en ninguno puedan instalarse artefactos u objetos peligrosos, insalubres, o excesivamente ruidosos o molestos".

A continuación se enumera la actividad mercantil a desarrollar en cada uno de los catorce locales comerciales.

"El cambio de destino de cualquier departamento requerirá el acuerdo de propietarios que representen más de Dos Tercios del número de Departamentos independientes del edificio, la suma de cuyas cuotas represente por lo menos siete mil diez milésimas (=70%); y que el nuevo destino adoptado o ampliado no coincida ni total ni parcialmente con el que esté atribuido a otro departamento".

5. Declaradas concluidas las actuaciones, la Instructora procedió a redactar el informe previsto en el artículo 37.3 de la Ley 16/1989 con fecha 13 de octubre de 1995. En dicho informe se propone al Tribunal que declare que, de lo actuado, resulta acreditada la existencia de una práctica restrictiva de la competencia prohibida por el artículo 1.1 de la LDC imputable a la Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant, que se inste a dicha Comunidad a modificar el artículo 5 de sus Estatutos y que se adopten las medidas previstas en el artículo 46 de la citada Ley.
6. El informe obtuvo el conforme del Director General de Defensa de la Competencia y fue elevado al Tribunal mediante escrito recibido en el mismo el 26 de octubre de 1995.

7. Mediante Providencia de 31 de octubre de 1995 el expediente fue admitido a trámite y se nombró Ponente al Vocal D. Eduardo Menéndez Rexach.
8. Por Auto de 20 de diciembre de 1995, el Tribunal decidió sobre la propuesta de prueba, aceptando la documental y rechazando la testifical y puso de manifiesto el resultado de la prueba a los interesados para alegaciones sobre su alcance e importancia.
9. Mediante Providencia de 16 de enero de 1996 se acordó el cambio de Ponente, en sustitución del anterior como consecuencia de su cese, por renuncia, en virtud del Real Decreto 2229/95, de 28 de diciembre.
10. Por Auto de 9 de febrero de 1996 se acordó declarar a los interesados decaídos en su derecho a valorar el material probatorio, dar por terminado el periodo probatorio y abrir el plazo para formular conclusiones. Tanto el denunciante como la Comunidad de propietarios han evacuado el trámite de conclusiones.
11. El Pleno del Tribunal deliberó en su reunión de 20 de marzo de 1996, encargando a la Ponente la redacción de la Resolución.
12. Son interesados:
 - D. José Luis Cardona Alles.
 - Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant.

HECHOS PROBADOS

1. El Edificio Llevant es un inmueble aislado de dos plantas destinado a servicios público-sociales sito en la Urbanización Santo Tomás, del distrito de San Cristóbal, término municipal de Mercadal, en la isla de Menorca, con una planta baja de 885,36 metros cuadrados y una planta alzada de 570,62 metros cuadrados [folio 10 Expediente del Servicio (ES)].
2. El artículo 5 de los estatutos de la Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant establece:

"El destino de cada departamento, o actividad comercial que en él podrá llevarse a cabo, será el que para cada uno se indica a continuación sin que en ninguno puedan instalarse artefactos u objetos peligrosos insalubres o excesivamente ruidosos o molestos: Departamento UNO: ... = Departamento DOS: Zapatería, marroquinería y artículos de piel (excepto calzado deportivo y alpargatería). = Departamento TRES:

Lencería, bordados y ganchillo, y ropa confeccionada para señora, caballero y niño (excepto bañadores y camisetas y vestidos de playa). = Departamento CUATRO: ... = El cambio de destino de cualquier departamento requerirá el acuerdo de propietarios que representen más de DOS Tercios del número de departamentos independientes del edificio, la suma de cuyas cuotas represente por lo menos SIETE MIL Diezmilésimas (=70%) y que el nuevo destino adoptado o ampliado no coincida ni total ni parcialmente con el que esté atribuido a otro departamento."

3. El denunciante no ha solicitado formalmente el cambio de destino de su local comercial para dedicarlo a servicios de cafetería hasta 31 de julio de 1995, fecha del matasellos de Correos de la carta dirigida a la Junta de Propietarios [folio 81 ES].
4. En la actualidad, los locales comerciales del edificio que prestan servicios que pueden competir con la actividad solicitada son el departamento 1 dedicado a granja pastelería, que no puede servir vino ni comidas preparadas y el departamento 12 dedicado a restaurante [folios 19, 20 y 39 ES].

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. El primer punto a discutir es si la Comunidad de Propietarios del Edificio Llevant puede ser sujeto de una infracción del artículo 1 de la LDC.

El artículo 1 no define el sujeto de la prohibición que contiene, a diferencia del artículo 6 que se refiere a "una o varias empresas". Ello induce a pensar que el sujeto de la prohibición es más amplio que el concepto de empresa, aunque no permita extraer la conclusión de que la prohibición afecta a cualquier sujeto, sean cuales sean su misión y su organización.

A los efectos del caso que nos ocupa, baste decir que, en condiciones normales, los acuerdos de una Comunidad de Propietarios de propiedad horizontal no serán objeto de un análisis a la luz del artículo 1 de la LDC puesto que no habrá razones para presumir que las disposiciones estatutarias acordadas al amparo de lo previsto en el artículo 7.3 de la Ley de Propiedad Horizontal (LPH) tengan el objeto o el efecto de restringir la competencia en un mercado, sino simplemente establecer las reglas de convivencia entre los comuneros.

Sin embargo, en el presente caso se da la circunstancia de que el edificio sobre el que se constituye la propiedad horizontal es de tipo comercial, por lo que, al menos en principio, sus propietarios comuneros son empresarios que pueden tener interés en restringir la competencia o causar dicha restricción mediante una concertación de sus voluntades, lo cual no podría considerarse amparado por la prevalencia de la autonomía de las partes que preconiza la LPH, que la somete al criterio de unanimidad para la aprobación de los estatutos.

Por esta razón el Tribunal estima que, en este caso, es necesario admitir que la Comunidad de propietarios imputada podría ser sujeto de una infracción del artículo 1 de la LDC.

2. En segundo lugar es preciso entrar a analizar si, de lo actuado en el expediente, se deduce o no material probatorio suficiente que permita determinar si el contenido del artículo 5 de los estatutos impugnados tiene el objeto o el efecto de restringir la competencia en algún mercado determinado.
 - 2.1. Ante la solicitud de información por parte del Servicio, la empresa vendedora del inmueble expone que en la urbanización Santo Tomás existen locales en los que se desarrollan actividades económicas de diversa índole, integrados en edificios junto a otros locales comerciales que se rigen por los estatutos de cada comunidad y que el objeto de dicha limitación estatutaria es promover la buena convivencia entre propietarios y asegurar el buen suministro de bienes y servicios a la urbanización en que se encuentra localizado el edificio.
 - 2.2. Concretamente, puesto que el litigio ha sido presentado por un comerciante propietario de un local comercial al que se le atribuye estatutariamente la función de venta al por menor de artículos de vestido y calzado excepto las prendas deportivas y de baño, y su pretensión declarada en lo actuado es establecer en el local una cafetería, los mercados que habría sido necesario estudiar son los de la venta al por menor de vestido y calzado y los servicios hosteleros de restauración en la zona geográfica de influencia comercial en la que se encuentra el edificio Llevant.
 - 2.3. En todo lo actuado no existe más información concreta sobre cuáles son los equipamientos comerciales de la urbanización y de las zonas cercanas y cuáles son los efectos beneficiosos o perjudiciales para la competencia en los mercados de servicios delimitados en el párrafo anterior que se derivan de la limitación voluntaria impuesta por los comuneros al uso comercial atribuido a cada uno de los

distintos departamentos -que está expresamente permitida por el artículo 7.3 de la LPH- teniendo en cuenta que la competencia no se establece en un edificio comercial sino en una zona geográfica más o menos extensa, dependiendo de su ordenación urbanística.

3. La doctrina del Tribunal en casos similares, pero estando en vigor la Ley 110/1963, (Resolución de la Sección Primera de 30 de mayo de 1989 Expte. 247/89, Cooperativa Rosa Luxemburgo), ha sido confirmada en aplicación de la LDC para el mismo caso (Resolución de 27 de diciembre de 1991 Expte. A 14/91). En ambos casos se ha declarado que no ha resultado acreditada la existencia de infracción cuando no había sido probado que los pactos de limitación de la actividad produjeran una restricción de competencia tras proceder a un análisis de las condiciones de competencia en la zona comercial de influencia en la que estaba localizado el centro comercial denunciado.
En otro caso, en el que no cabía duda de que las limitaciones de competencia restringían la competencia en la zona de influencia comercial afectada por tratarse de una zona singular y aislada, el Tribunal concedió autorización, al amparo del artículo 3.1 de la LDC (Resolución de 5 de junio de 1990. Expte 15/90, Pueblo Español de Montjuich).
4. En aplicación de la doctrina constante del Tribunal para estos casos y al no haberse investigado las condiciones de competencia existentes en los mercados afectados y no poder afirmarse que los pactos impugnados tienen necesariamente el objeto o el efecto de restringir la competencia en dichos mercados, el Tribunal debe declarar que no se ha acreditado que los pactos de limitación de uso de los locales comerciales constituyan una infracción del artículo 1 de la LDC.

VISTOS la Ley de Propiedad Horizontal, la Ley de Defensa de la Competencia y los demás preceptos de general aplicación, el Tribunal

RESUELVE

Único: Declarar que de lo actuado no ha resultado acreditada la existencia de infracción de la Ley 16/1989, de 17 de Julio, de Defensa de la Competencia.

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