

RESOLUCIÓN (Expte. R 490/01, Propiedad Inmobiliaria)

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 24 de mayo de 2002

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 r 490/01 (2120/00 del Servicio de Defensa de la Competencia, en adelante, el Servicio, SDC), de recurso interpuesto por la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF, en adelante), contra el Acuerdo del Secretario General de Política Económica y Defensa de la Competencia que archivaba las actuaciones seguidas por su denuncia contra el Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, el Consejo Andaluz de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria (COAPI) de Badajoz, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Murcia, Tarragona, Zaragoza, Alicante, Aragón y Soria, Cáceres, Ciudad Real, Córdoba, La Coruña, Álava y Orense, la Agencia Ábaco, su Gerente D. José Antonio Tapia y La Agencia Inmobiliaria Burgos, por supuestas prácticas restrictivas de la competencia prohibidas por el artículo 7 de la Ley 16/1989, de 17 de Julio de Defensa de la Competencia (LDC), consistentes en la publicación de anuncios y declaraciones en prensa nacional y otros medios de comunicación tendentes a desprestigiar a sus competidores.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. A la vista de la denuncia y sus posteriores ampliaciones, así como de la documentación aportada, por Providencia del Secretario General de Política Económica y Defensa de la Competencia, de fecha 24 de

Octubre de 2000, se admitió a trámite la denuncia y se procedió a la incoación por infracción del artículo 7 de la LDC, al considerarse que existían indicios racionales de la citada infracción contra los COAPI de Badajoz, Barcelona, Madrid, Murcia, Tarragona, Aragón y Soria, Córdoba y Orense.

2. En cuanto al resto de los denunciados, de conformidad con el artículo 36.2 de la Ley 16/1989, con fecha 31 de Mayo de 2000 el servicio procedió a realizar una información reservada como diligencia previa a la incoación del oportuno expediente, en su caso.
3. El de 9 de mayo de 2001 el Secretario General de Política Económica y Defensa de la Competencia dictó Acuerdo de archivo parcial de las actuaciones que tuvieron su origen en las denuncias formuladas por AGIF, contra el Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, el Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, los COAPI de Guipúzcoa, Alicante, Cáceres, Ciudad Real, La Coruña, Álava, la Agencia Ábaco y su Gerente D. José Antonio Tapia y la Agencia Inmobiliaria Burgos, fundando el archivo en la siguiente valoración:

“1.- El artículo 7 de la LDC establece que el Tribunal de Defensa de la Competencia (TDC) conocerá en los términos que la citada Ley determina para las conductas prohibidas, de los actos de competencia desleal siempre y cuando dichos actos desleales distorsionen gravemente las condiciones de competencia en el mercado de que se trate y que la citada distorsión afecte al interés público. Por consiguiente, dicho artículo no tiene por objeto reprimir cualquier tipo de deslealtad, ni proteger directamente, los intereses de los competidores perjudicados, ya que en ese caso se aplica la Ley 3/1991, de 10 de Enero, de Competencia Desleal (LCD). La normativa de la LDC entra dentro del ámbito de derecho público cuya finalidad es proteger el interés público a fin de que las conductas desleales no produzcan un falseamiento de la libre competencia.

Por tanto, conforme a la doctrina establecida por el TDC en diversas Resoluciones (9 de Octubre de 1991, 30 de Diciembre de 1991) sólo cuando concurren los requisitos siguientes: la existencia de un comportamiento desleal, que dicho comportamiento afecte al interés público y que esta afectación sea importante, se podrá aplicar la prohibición contenida en el artículo 7 de la LDC, dado que la comisión de un acto desleal es condición necesaria, pero no suficiente, para que el TDC conozca de los mismos en aplicación de la LDC.

2.- En cuanto a la carta dirigida a los alumnos del Centro de Estudios ADAMS por el Presidente del Consejo General de APIS de España y las declaraciones del Vicepresidente 2º contenidas en el folleto publicitario del citado Centro de Abril de 1999, se ha de manifestar que de la lectura de las declaraciones realizadas no cabe concluir que su contenido constituya un acto desleal porque dichas declaraciones se limitan a informar del Curso para la obtención del Título de API impartido en ese Centro, por lo que al no concurrir el primer requisito, no cabe la aplicación del artículo 7 de la LDC.

3.- Con respecto a la nota informativa del Consejo Andaluz de COAPIS en la que no figura ni el nombre de la publicación, ni la fecha, y que a petición de este Servicio en las diligencias previas realizadas, la denunciante informó que la citada nota informativa se distribuyó al público en general en las diversas ferias inmobiliarias a nivel nacional, ha de concluirse que aunque la información contenida en el mismo pueda considerarse como desleal, la difusión de la misma en ferias inmobiliarias, a las que fundamentalmente acuden en una gran mayoría los profesionales del sector y en menor medida público en general, no tiene trascendencia suficiente como para afectar negativamente a la competencia, por lo que no cumple el segundo requisito de afectación del interés público requerido para la aplicación del artículo 7 de la LDC.

4.- Con referencia a la publicación de un anuncio del COAPI de Guipúzcoa en relación con la publicación de la Academia NEWTON sobre la Curso de Capacitación Profesional para la Gestión de la Propiedad Inmobiliaria, en el que no figura la fecha, ni el nombre de la publicación de que se trata y que la denunciante en las diligencias previas solicitadas por este Servicio al respecto, informó que no disponía de la página completa del documento, ignorando la fecha y el nombre de la publicación, se ha de manifestar que, aparte de no constar dichos datos, de la lectura del citado anuncio no se desprende la existencia de un comportamiento desleal, ya que dichos Colegios no recomiendan una academia en particular para el estudio de la profesión de APIS, sino que simplemente informan que: "El diploma que pueda expedir cualquier entidad privada que organice un curso relacionado con Actividades Inmobiliarias o de Administración de Fincas, no posibilita el Alta en el censo de ninguno de estos Colegios" y que "el acceso al ejercicio de ambas actividades está regulado, siendo competencia del Ministerio de Obras Públicas, Transportes y Medio Ambiente la expedición de los títulos oficiales correspondientes." Por ello, al no concurrir el primer requisito exigido para su aplicación, tampoco, en este caso, procedería la aplicación del artículo 7 de la LDC.

5.- En relación con las cartas enviadas a miembros de la Asociación denunciante por parte de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y de Ciudad Real, se ha de decir que la falta de difusión de las mismas en medios de comunicación, ya que han sido remitidas directa y personalmente a los miembros de la Asociación elegidos en su caso, lleva a la conclusión de que dicha conducta no reviste “trascendencia externa” para afectar negativamente a la competencia, por lo al no cumplir el requisito de afectación del interés público exigido por el artículo 7 de la LDC, no cabe su aplicación.

Sólo en el hipotético caso de que la persona o las personas receptoras hubieran decidido dejar de prestar sus servicios o que los usuarios concedores de tal circunstancia hubieran decidido acudir a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados, las cartas enviadas podrían haber repercutido en el mercado ocasionando un falseamiento de la competencia, cosa que no parece que se haya producido o al menos, la denunciante no ha aportado pruebas ni siquiera indiciarias. No se ha acreditado que la actuación de los Colegios denunciados, mediante el envío de esta clase de cartas, haya anulado o perjudicado la capacidad de competir de los miembros de la Asociación denunciante.

6.- Con respecto al COAPI de Cáceres y su alusión a dicho colectivo en un reportaje publicado en “el Periódico EXTREMADURA” de 9 de Marzo de 2000, hay que decir, que es el propio autor del reportaje quien hace referencia a una editorial de la revista API de Extremadura, en la que los presidentes de los COAPIS de Cáceres y Badajoz realizaban unas declaraciones acerca de la proliferación de operadores no regulados, por lo que dichas alusiones son indirectas, recogidas por su autor para confeccionar el reportaje pero no pueden considerarse un acto desleal por lo que tampoco se cumpliría el primer requisito exigido para la aplicación del artículo 7 de la LDC.

7.- En cuanto al reportaje referido al COAPI de la Coruña, en el que se recogen unas declaraciones de un miembro del Colegio, D. Isaac Rodríguez, las declaraciones del presidente del COAPI de Alava, D. Jaime Rubias, publicadas en el diario “El Correo” de Vitoria, y las declaraciones del gerente de la Agencia Ábaco, D. José Antonio Tapia, publicadas en el “Periódico EXTREMADURA” se ha de manifestar que de la lectura de las mismas no cabe concluir que las mismas constituyan un acto desleal, dado que se trata de unas declaraciones en las que se ponen de manifiesto meras opiniones personales de los

entrevistados, por lo que al no concurrir el primer requisito exigido por la LDC, no cabe la aplicación del artículo 7 de la LDC.

8.- De la fotocopia remitida de una nota de API Burgos hay que decir, que de su lectura además de no se apreciarse deslealtad alguna, se trata de una fotocopia de un anuncio de una Agencia Inmobiliaria, por lo que no ha lugar para aplicar el artículo 7 de la LDC.

En consecuencia, al no observarse indicios racionales de la existencia de conductas prohibidas por la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia, en los casos expuestos en el apartado de los HECHOS y enumerados anteriormente del 2.1. al 2.8., procede archivar parcialmente la denuncia conforme a lo establecido en los números 1 y 2 del artículo 36 de la citada Ley.”

4. El 4 de junio de 2001 se recibió en el Tribunal recurso del representante legal de AGIF contra el Acuerdo de archivo del Servicio. El Tribunal solicitó, en cumplimiento del artículo 48.1 LDC, el informe del Servicio sobre el recurso y las actuaciones practicadas hasta el Acuerdo de archivo, recibiendo dicha documentación el 8 de junio de 2001.
5. Mediante Providencia de 11 de junio de 2001, el Tribunal puso de manifiesto el expediente al interesado concediéndole plazo para la formulación de alegaciones sin que la Asociación recurrente presentara alegación alguna.
6. El Tribunal deliberó y falló sobre este expediente en su sesión plenaria de 14 de mayo de 2002, encargando al Vocal Ponente la redacción de la presente Resolución.
7. Es interesada:
 - Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas

FUNDAMENTOS DE DERECHO

1. Dispone el artículo 36.1 LDC que el Servicio incoará expediente cuando observe indicios racionales de la existencia de conductas prohibidas por la LDC. Por tanto, en los recursos contra un archivo de las actuaciones realizado al amparo del artículo 36.2 LDC, el Tribunal ha de limitarse a decidir si los datos disponibles en la denuncia bastan para poder afirmar que no existen indicios racionales de tales conductas prohibidas.

2. La Asociación recurrente no ha presentado alegación alguna contra las razones concretas en las que se funda el Servicio para archivar las actuaciones, limitándose a señalar en su escrito de recurso que considera que *todas y cada una de las prácticas archivadas constituyen actos de competencia desleal, de acuerdo con lo previsto en el art. 7 de la LDC*, así como que se remite y da íntegramente por reproducidas las alegaciones contenidas en sus escritos de denuncia inicial y sucesivas ampliaciones.
3. El Tribunal coincide plenamente con los criterios utilizados por el Servicio en la valoración de los hechos denunciados ya que, examinados tanto los documentos aportados por la Asociación denunciante como los requeridos por el Servicio en el trámite de información reservada, se desprende claramente que o bien carecen de contenido desleal (la carta del Presidente y las declaraciones del Vicepresidente 2º del Consejo General de APIS; el reportaje publicado en el *Periódico Extremadura* relativo al COAPI de Cáceres; las declaraciones de un miembro del COAPI de la Coruña; las declaraciones del presidente del COAPI de Álava publicadas en el diario *El Correo* de Vitoria; las declaraciones del gerente de la Agencia Ábaco publicadas en el *Periódico Extremadura*; y el anuncio de la Agencia Inmobiliaria Burgos en el *Heraldo de Aragón*) o bien carecen de la trascendencia o la difusión pública necesarias para que pudiera haberse visto afectado el interés público (la nota informativa del Consejo Andaluz de COAPIS y las cartas enviadas a miembros de la Asociación denunciante por parte de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y de Ciudad Real).
4. Por ello, el Tribunal no encuentra en las conductas denunciadas indicios de infracción del artículo 7 LDC y considera procedente desestimar el recurso de la AGIF contra el Acuerdo de archivo de 9 de mayo de 2001 del Secretario General de Política Económica y Defensa de la Competencia.

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

HA RESUELTO

Único.- Desestimar el recurso interpuesto por Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas contra el Acuerdo de 9 de mayo de 2001 del Secretario General de Política Económica y Defensa de la Competencia que archivaba las actuaciones que tuvieron su origen en las denuncias formuladas por dicha Asociación, contra el Consejo General de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, el Consejo Andaluz de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Guipúzcoa, Alicante, Cáceres, Ciudad Real, La Coruña, Álava, la Agencia Ábaco y su Gerente D. José Antonio Tapia y la Agencia Inmobiliaria Burgos.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a los interesados, haciéndoles saber que agota la vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo ante la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde su notificación.