

RESOLUCION (Expte. R 435/00, Propiedad Inmobiliaria Toledo)

Pleno

Excmos. Sres.:

Solana González, Presidente
Huerta Trolèz , Vicepresidente
Pascual y Vicente, Vocal
Comenge Puig, Vocal
Martínez Arévalo, Vocal
Franch Menéu, Vocal
Muriel Alonso, Vocal

En Madrid, a 3 de abril de 2001

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia, con la composición expresada al margen y siendo Ponente el Vocal Sr. Huerta Trolèz, ha dictado la siguiente Resolución en el Expediente r 435/00 (9834 VIG. del Servicio de Defensa de la Competencia), incoado por denuncia formulada por la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF) contra el Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España y contra los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Murcia, Tarragona y Aragón y Soria.

ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha 20 de enero de 2000, se presentó denuncia ante el Servicio de Defensa de la Competencia por el legal representante de la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF) contra el Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España y contra los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Badajoz, Barcelona, Guipúzcoa, Madrid, Murcia, Tarragona y Aragón y Soria.

La denunciante imputaba al Consejo y a los Colegios denunciados la práctica de conductas contrarias a la libre competencia, tipificadas en el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, por haber realizado campañas de prensa con contenidos falsos o denigratorios para los

operadores que no ostentan el título de agente de la propiedad inmobiliaria.

2. Recibida la denuncia, el Servicio de Defensa de la Competencia acordó su incorporación al expediente nº 9834 VIG, de vigilancia del cumplimiento de la Resolución de 19 de noviembre de 1998, dictada por este Tribunal de Defensa de la Competencia en el Expte. 357/95, en la que se había condenado al Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria por una infracción al artículo 1.1 de la Ley de Defensa de la Competencia.

Una vez examinada la denuncia y la documentación que la acompaña, el Director del Servicio de Defensa de la Competencia dictó un Acuerdo motivado, de fecha 18 de abril de 2000, en el que se decreta el archivo parcial de la denuncia, por estimar que las conductas que se imputan al Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria no son constitutivas de infracción tipificada por la Ley de Defensa de la Competencia.

Concretamente, el Acuerdo señalaba que “en cuanto a la conducta atribuida al Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, este Servicio entiende que, con independencia de que pueda ser considerada como un acto desleal, en aplicación de la Ley 3/91, la ausencia de una difusión generalizada por su inclusión en una publicación especializada y sectorial, motiva que las declaraciones motivadas por el citado Consejo no puedan encontrarse incursas en el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, al no darse los otros dos requisitos que la doctrina de ese Tribunal viene considerando necesarios para su aplicación, esto es, el falseamiento sensible de la libre competencia en todo o en parte del territorio nacional y la afectación del interés público.”

3. Contra dicho Acuerdo la Asociación denunciante interpuso Recurso ante este Tribunal, por medio de escrito presentado el día 3 de mayo de 2000, en el que manifiesta su disconformidad con el archivo parcial decretado, alegando que las conductas denunciadas tuvieron una difusión generalizada y que, por lo tanto, son sancionables conforme al artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia.

Admitido el recurso, el Tribunal dictó Providencia el 30 de mayo siguiente, dando traslado de las actuaciones a los interesados para que formularan alegaciones, lo que hicieron en tiempo y forma tanto la parte recurrente como los denunciados, en apoyo de sus respectivas pretensiones.

4. El Pleno del Tribunal deliberó y falló este recurso en su sesión del día 20 de marzo de 2001.
5. Son interesados:
 - La Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF).
 - El Consejo General de los Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España.

FUNDAMENTOS JURIDICOS

1. La Asociación recurrente impugna el Acuerdo de 18 de abril de 2000, del Director del Servicio de Defensa de la Competencia, por el que se archivó, en cuanto al Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España, la denuncia formulada por aquélla, argumentando, en síntesis, que las prácticas denunciadas han tenido una difusión generalizada, ya que el folleto que contenía las expresiones objeto del expediente fue repartido masivamente en los Salones Inmobiliarios de Madrid y Barcelona de 1999 y que, aun obviando lo anterior, aunque sólo se cuente como receptores del folleto a los alumnos del Centro de Estudios ADAMS, estamos hablando de miles de personas como destinatarios del folleto.

Por su parte, el Consejo General de Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España , en escrito remitido a este Tribunal el 30 de junio de 2000, interesó la desestimación del recurso y alegó la no existencia de conductas desleales en los hechos denunciados, que no contienen afirmaciones incorrectas, engañosas ni denigratorias, así como que las publicaciones en que aquéllos se contienen no han tenido una difusión generalizada, ya que se trata de una publicación especializada y sectorial, realizada para sus alumnos por el Centro de Estudios Adams, en cuya redacción, además, el Consejo General no ha tenido ninguna participación. Concluye alegando que en los hechos denunciados no concurren los requisitos precisos para la aplicación del artículo 7 de la Ley 16/1989, ni en su redacción originaria ni en la introducida por la Ley 52/1999.

2. Examinando los escritos y alegaciones formuladas por las partes interesadas, así como la documentación que obra en el expediente, ha de llegarse a la conclusión de que el Acuerdo impugnado ha de ser confirmado, al no poder apreciarse que las conductas denunciadas

constituyan una infracción de las previstas en el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia.

En efecto, el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia es una norma en blanco, es decir, un precepto incompleto que contiene un reenvío normativo expreso a la ley de Competencia Desleal, de tal manera que en la redacción del artículo 7 vigente al tiempo de tener lugar los hechos denunciados, el tipo de la conducta sancionable queda integrado por los elementos que recoge el propio artículo, es decir, que como consecuencia de la conducta se produzca un falseamiento sensible de la libre competencia en todo o parte del territorio nacional y una afectación del interés público y, además, por la incorporación de los elementos normativos de carácter descriptivo que contienen los artículos 5 a 17 de la Ley de Competencia Desleal.

De esta manera, puesto que para que pueda sancionarse conforme al artículo 7 LDC una conducta determinada es presupuesto indispensable el que la misma se encuentre tipificada en alguno de los preceptos mencionados de la Ley 3/1991, nuestra primera actuación debe ir dirigida a comprobar si las conductas denunciadas, consistentes en el contenido de una carta del presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España y en una declaración del Vicepresidente 2º de dicho Consejo, que se publicaron en la revista de la Academia Adams del mes de abril de 1999, pueden encuadrarse en alguno de los actos de competencia desleal descritos en la Ley 3/1991 citada.

Concretamente, las manifestaciones que recoge el Servicio de Defensa de la Competencia en su informe de 18 de abril de 2000, dictado en cumplimiento de sus funciones de vigilancia de cumplimiento de lo acordado en la Resolución del Expte. 357/95, que figura unida a este expediente y al que se remite expresamente el Acuerdo recurrido, son la publicación de una carta del Presidente del Consejo General de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España en la que se expresa que el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria “es un título oficial, que habilita para ejercer las funciones que el Estatuto que regula la profesión de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria les reserva como propios” y de una declaración del Vicepresidente 2º del mismo Consejo, que afirma que el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria es la única titulación oficial, afirmaciones éstas que son tachadas por la parte recurrente de engañosas y denigrantes.

A la vista de tales consideraciones, este Tribunal no comparte el criterio de la Asociación recurrente, pues las afirmaciones contenidas en

dichos escritos no pueden reputarse incorrectas o falsas, ya que el título de API es ciertamente el único título oficial y el que faculta para ejercer las funciones propias o exclusivas que su propio Estatuto reserve a estos profesionales, lo que no implica una negación del hecho, igualmente cierto, de que cualquier persona, esté o no en posesión de título oficial y se encuentre o no integrada en cualquier Colegio o asociación profesional, puede llevar a cabo actos de intermediación en el tráfico inmobiliario y, por otra parte, no permiten entender que con ellas se pretenda menoscabar el crédito profesional de otras personas, asociadas o no, que actúen o traten de actuar en ese mercado.

No olvidemos, finalmente, que son precisamente los poderes públicos los que, por vía reglamentaria, han regulado la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, estableciendo una titulación de carácter oficial y atribuyendo a la asociación que les agrupa la condición de Colegio profesional, sujeto a la normativa específica de esa clase de Corporaciones, por lo que no puede imputarse a los profesionales amparados en dicha regulación unas consecuencias desfavorables del simple hecho de manifestar su condición, siempre que, como sucede en este caso, dicha manifestación se corresponda con la realidad jurídica e institucional y no se produzca con el objeto o el efecto de denigrar a otros profesionales.

3. Al no apreciarse que las conductas descritas se encuentren tipificadas en alguno de los supuestos de los artículos 5 a 17 de la Ley de Competencia Desleal, falta en los hechos denunciados el principal elemento calificador del tipo previsto en el artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia, por lo que resulta irrelevante entrar a considerar si concurren los demás elementos precisos para la aplicación de éste, incluyendo si aquella conducta ha tenido o no una difusión generalizada, como alega la parte recurrente.

No obstante, hemos de recordar que la propia forma de haberse difundido las declaraciones denunciadas, a través de una revista dirigida a los alumnos de una academia de formación para obtener el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, cualquiera que fuera el número de éstos, es un hecho que carece de aptitud para provocar una grave distorsión de la libre competencia, teniendo en cuenta el marco en el que se produjeron, pues los aspirantes a obtener el título de API no constituyen una categoría de sujetos partícipes en la elección de mediadores en el tráfico inmobiliario.

En su virtud, este Tribunal

HA RESUELTO

Único: Desestimar el recurso interpuesto por la Asociación de Gestores Inmobiliarios y de Fincas (AGIF) contra el contra el Acuerdo de archivo parcial de 18 de abril de 2000, del Director del Servicio de Defensa de la Competencia, que confirmamos en todas sus partes.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese al recurrente y al denunciado, 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 contados desde su notificación.