

## **RESOLUCIÓN (Expte. R 431/00, Promoción Inmobiliaria Reus)**

### **Pleno**

Excmos. Sres.:

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

En Madrid, a 23 de enero de 2001

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia (en adelante, el Tribunal), con la composición expresada al margen y siendo Ponente el Vocal Sr. Castañeda Boniche, ha dictado la siguiente Resolución en el Expediente r 431/00 (1998/99 del Servicio de Defensa de la Competencia; en lo sucesivo, el Servicio), de recurso contra el Acuerdo del Ilmo. Sr. Director General de Política Económica y Defensa de la Competencia, de 6 de abril de 2000, por el que se archivó la denuncia formulada por Residencial Vilareus S.L. (en adelante, REVI) contra Caixa d'Estalvis Provincial de Tarragona (en adelante, Caixa Tarragona), Record Pisos S.L. (en adelante, Record) y Centros Comerciales Continente S.A. (en adelante, Continente), por supuestas prácticas restrictivas de la competencia incursas en las prohibiciones del artículo 7 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia (LDC), consistentes en la comisión de diversos actos desleales constitutivos de una estrategia destinada a expulsar del mercado a la denunciante.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

1. Con fecha 14 de mayo de 1999 REVI formuló denuncia contra Caixa Tarragona, Record y Continente, por supuestas prácticas restrictivas de la competencia incursas en las prohibiciones del artículo 7 de la Ley 16/1989, de Defensa de la Competencia (LDC), consistentes en la comisión de diversos actos desleales constitutivos de una estrategia destinada a expulsar del mercado a la denunciante.

Según la denuncia, REVI, como una compañía que se dedica a la promoción inmobiliaria, desarrolló un proyecto para la creación de un barrio en la localidad de Reus (Tarragona). Dicho proyecto requirió la recalificación de los terrenos en los que se llevaría a cabo, terrenos que habían sido cedidos a la denunciante por sus propietarios mediante diversos acuerdos contractuales de compra o permuta. Los denunciados, valiéndose de la información reservada del proyecto a disposición de la Caixa Tarragona, expulsaron del mercado a REVI. Una vez caducadas las opciones de compra existentes, Continente vendió a Record su parcela por un precio ligeramente superior al consignado en las mismas, permitiendo a dicho competidor acceder al proyecto y proporcionando a la Caixa Tarragona, a través de los préstamos hipotecarios, un incremento de su cuota de mercado en Reus.

2. El Servicio, tras analizar la denuncia, dictó un Acuerdo, de fecha 6 de abril de 2000, decretando el archivo de las actuaciones al entender que los hechos denunciados no podían tipificarse como conductas prohibidas por falseamiento de la libre competencia mediante actos desleales del artículo 7 LDC, dado que, aunque podría apreciarse deslealtad en la conducta de los denunciados, el tema examinado no tiene entidad suficiente como para causar una grave perturbación en los mecanismos que regulan el funcionamiento del mercado y, según se deriva de la información contenida en el expediente, no afecta de forma sensible al interés público que es el bien jurídico protegido por la LDC, todo ello de acuerdo con la doctrina del Tribunal. Además, la propuesta de oferta de espacio no se ha retirado del mercado inmobiliario (de hecho, se está construyendo un complejo inmobiliario de características similares), por lo que éste no se ha visto afectado negativamente.

Pero, aun en el caso de que como consecuencia de los hechos denunciados se hubiera producido la paralización del proyecto denunciado, no parece posible que la salida del mismo de la oferta inmobiliaria de REVI fuese de entidad suficiente como para provocar una afectación de los mecanismos que regulan la competencia en este mercado de gravedad suficiente como para ser considerada atentatoria contra el interés público. Más bien se trata de un posible acto de competencia desleal sin suficiente trascendencia para la competencia como para estar amparado por el artículo 7 LDC y que habrá de ser resuelto ante la jurisdicción ordinaria.

3. El 8 de mayo de 2000 tuvo entrada en el Tribunal el recurso contra el citado Acuerdo del Servicio, reiterando el recurrente los mismos argumentos de la denuncia, pero calificando ahora las conductas tanto

como un falseamiento de la libre competencia del artículo 7 LDC, como de un abuso de posición dominante del artículo 6.2.

4. Mediante escrito de 9 de mayo, el Tribunal solicitó al Servicio, según lo dispuesto en el art. 48.1 LDC, la remisión del informe sobre el citado recurso, así como las actuaciones seguidas hasta el Acuerdo de archivo. El Servicio, mediante escrito del día siguiente, que tuvo entrada en el Tribunal el 11 de mayo de 2000, comunicó que el recurso había sido interpuesto dentro del plazo de diez días establecido en el art. 47 LDC. En cuanto al fondo, el Servicio se reafirma en la motivación dada para proceder al archivo de las actuaciones señalando, además, que en el recurso no se han presentado pruebas o argumentos que acrediten la existencia de posición de dominio.
5. Por Providencia de 29 de mayo de 2000 se puso de manifiesto el expediente a la interesada para que formulara alegaciones.
6. Con fecha 7 de julio de 2000 la recurrente presentó escrito de alegaciones, en el que reiteró los argumentos expuestos en sus escritos de denuncia y de recurso, aportando además documentos posteriores a la presentación de aquélla, así como determinados datos sobre las características del proyecto urbanístico que REVI había proyectado, que tenía dimensiones similares a las de la promoción que se está construyendo, todo ello en solicitud de que se revoque el Acuerdo de archivo y se proceda a incoar el correspondiente expediente.
7. El Pleno del Tribunal en su reunión del día 16 de enero de 2001 deliberó y falló este expediente, encargando al Vocal Ponente la redacción de la presente Resolución.
8. Es interesada Residencial Vilareus S.L.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

1. El Tribunal ha de resolver en este expediente si procede estimar el recurso interpuesto por la denunciante contra el Acuerdo de archivo del Servicio, de fecha 6 de abril de 2000.
2. En primer lugar, como fundamento de su recurso, la recurrente insiste en la línea argumental de la denuncia: en síntesis, la violación del deber de secreto de la documentación relativa al proyecto que se promovía y la discriminación dirigida a expulsar del mercado a la denunciante, como

actos de comportamiento desleal sancionados en el artículo 7 LDC por falsear la libre competencia.

Es doctrina sentada por este Tribunal desde antiguo (ver por todas la Resolución de 21 de junio de 1999, en el expediente R 333/98, Codorníu/Freixenet) *"que las conductas desleales no tienen, en principio, un carácter restrictivo de la competencia. No son expresión de una ausencia de voluntad de competir sino que, por el contrario, pueden contemplarse como un exceso de afán competitivo que no repara en acudir a medios objetivamente contrarios a las exigencias de la buena fe que afectan, en primer lugar, al interés privado de uno o varios de los competidores activos en ese momento en el mercado"*.

En consecuencia, la mencionada doctrina del Tribunal precisa que, para que éste pueda aplicar la prohibición contenida en el art. 7 LDC, es necesario que en los comportamientos denunciados concurren las siguientes circunstancias: a) que sean constitutivos de competencia desleal; y b) que se haya producido un falseamiento sensible de la libre competencia, en todo o en parte del mercado nacional, que cause una afectación del interés público. Así, sólo cuando se den estos requisitos estará habilitado este Tribunal para entrar a conocer de dichos actos debiendo los interesados, en otro caso, acudir a la Jurisdicción Ordinaria, como establece la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal (LCD), según ya está sucediendo en esta cuestión no tanto porque pudiera haber existido un interés público vulnerado sino, evidentemente, porque persiste un conflicto privado de intereses.

Además, en el presente caso, como añade el Servicio al recordar la doctrina del Tribunal, aunque pudiera apreciarse deslealtad en la conducta de los denunciados, no cabe apreciar que la cuestión analizada tuviera entidad suficiente para causar una grave perturbación en los mecanismos del mercado que afecte al interés público, que es el bien jurídico protegido por la LDC, porque el complejo inmobiliario no se ha retirado del mercado, sino que se está construyendo y, como alega la propia recurrente, con características similares a las de su proyecto. Por todo ello, el Servicio concluye, acertadamente, que, incluso en el supuesto de que se hubiera producido un comportamiento desleal, no procedería la aplicación del artículo 7 LDC, conclusión que, por haber sido razonada en los términos antes expuestos, el Tribunal considera impecable.

3. El recurso plantea, adicionalmente, la calificación de las conductas como un abuso de posición de dominio, prohibido por el artículo 6.2 LDC.

El Tribunal, de acuerdo con el Informe del Servicio, entiende que esta apreciación de la recurrente no tiene fundamento alguno pues no existen indicios de posición de dominio en el mercado ni barreras u obstáculos de acceso al mismo faltando, por consiguiente, la premisa para analizar la existencia de abuso de posición dominante.

4. Todo ello sea dicho con independencia de que este planteamiento de supuesto abuso de una posición de dominio realizado por el actor, en sus escritos de recurso y de alegaciones, no debe ser objeto de análisis en este expediente pues, al constituir nuevos hechos puestos en conocimiento de este Tribunal, pero no denunciados en su momento ante el Servicio, de ser considerados ahora, podrían causar indefensión a las empresas denunciadas, por el momento procesal en el que se alegan.
5. Como conclusión de todo lo anteriormente expuesto, se llega a la evidencia de que ni existe infracción del artículo 7 de la Ley de Defensa de la Competencia ni se observa indiciariamente ninguna otra infracción que justifique la admisión del recurso, por lo que el Tribunal entiende que procede desestimarlos.

**VISTOS** los preceptos citados y demás de general aplicación, el Tribunal de Defensa de la Competencia,

#### **HA RESUELTO**

**Único:** Desestimar el recurso interpuesto por Residencial Vilareus S.L. contra el Acuerdo del Servicio de Defensa de la Competencia, de fecha 6 de abril de 2000, Acuerdo que se confirma.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia y notifíquese a la interesada, haciéndole saber que contra dicha Resolución 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 su notificación.