

## **RESOLUCIÓN (Expediente. Num.: SAN 2/2011. COAPI Castellón)**

### **Pleno:**

D. José Luís Juan Sanz, Presidente

D<sup>a</sup>. Carmen Galipienso Calatayud, Vocal

En Valencia a diecinueve de enero de dos mil doce.

El Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, con la composición expresada al margen y siendo Ponente el Ilmo. Sr. D. José Luis Juan Sanz ha dictado la siguiente Resolución en el expediente número SAN 2/2011, relativo a la denuncia de Don XXX, contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón, relativa a presuntas conductas contrarias al artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, consistentes en exigir 36 euros mensuales a los profesionales no colegiados para poder formar parte de las listas de peritos que el Colegio elabora y gestiona.

### **I - ANTECEDENTES DE HECHO.**

1.- Con fecha 9 de marzo de 2011, D. XXX, Agente de la Propiedad Inmobiliaria adscrito al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, presentó escrito ante el Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana en el que hacía constar que había solicitado su inclusión en las listas de peritos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón (en adelante, COAPI de Castellón), en aplicación de lo dispuesto en el artículo 341 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), y que al no haber obtenido respuesta al respecto, solicitaba de este Tribunal que hiciese “las gestiones oportunas para incorporarme a las diferentes listas que elabora y distribuye el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Tarragona [sic]”.

2.- Tras un trámite de subsanación de denuncia, con fecha 26 de abril de 2011, el Servicio de Defensa de la Competencia (en adelante SDC) dictó Acuerdo de Inicio del trámite de Información Reservada, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 49.2 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) y 26 del RDC con el fin de determinar, con carácter preliminar, si concurrían las circunstancias que justificasen la incoación de expediente sancionador.

En su virtud se requirió información al denunciado relativa a la relación y descripción de las listas y turnos de profesionales que elabora y gestiona, así como la normativa colegial o, en su defecto, política colegial, relativa a la formación, requisitos de acceso y funcionamiento de cada una de las listas y turnos de profesionales que elabora y gestiona la Institución Colegial. Documentación que fue aportada en fecha 9 de mayo (folios 18 a 21 y 24 a 61).

3.- Mediante oficios del SDC de fecha 13 de mayo de 2011, y 24 de mayo de 2011, de la Directora de Investigación de la CNC, y en aplicación de lo previsto en la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia, se acordó que el órgano competente para conocer del asunto era la Generalitat Valenciana, a través del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana. Asimismo, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 5.3 de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, la Dirección de Investigación solicitó ostentar la condición de interesada en el procedimiento sancionador que eventualmente pudiera incoarse.

4.- Con fecha de 26 de mayo de 2011, el SDC requirió al denunciado para que especificase detalladamente qué servicios y prestaciones tienen los colegiados disponibles con el abono de la cuota ordinaria mensual por importe de 36 euros (folio 71), requerimiento que fue atendido por el COAPI de Castellón en fecha 9 de junio de 2011.

5.- A la vista de la denuncia y lo practicado en fase de Información reservada y observando indicios racionales de la existencia de posibles conductas restrictivas de la competencia prohibidas por el artículo 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, en fecha 14 de junio de 2011 se admitió a trámite la denuncia y se acordó la incoación de oficio de expediente sancionador por supuestas prácticas restrictivas de la competencia, consistentes en el tratamiento discriminatorio que el COAPI de Castellón estaría dando a los no colegiados frente a los colegiados en relación a las condiciones de acceso a lista de peritos, acuerdo que fue notificado a las partes (folios 85-93).

6.- El COAPI de Castellón, mediante escrito de fecha 30 de junio de 2011, efectuó alegaciones de conformidad con lo dispuesto en el artículo 32.2 del RDC, que se recogen en los folios 96 a 99 del expediente, y que en síntesis apuntan:

- Que no existe trato discriminatorio para con los colegiados procedentes de otros territorios por el hecho de que el COAPI de Castellón solicite el pago de 36€ para su inclusión en las listas de peritos, toda vez que a los colegiados del propio Colegio se les exige, además de una cuota ordinaria de esa misma cantidad, otras contraprestaciones económicas.

- Que la cantidad exigida de 36€ es mínima y básica para cubrir gastos de organización, estructura, etc. e inferior a la media de lo que se paga sólo de cuota ordinaria en el resto de Colegios de España y, en ningún caso, comparable a las cuotas de asociaciones que se dedican exclusivamente a la pericia.

- Que la inclusión en las listas del turno de valoraciones es, de los servicios que el Colegio presta a sus colegiados o a los profesionales inscritos, el que mayor beneficio económico reporta, por lo que se entiende proporcionado exigir el pago de 36€ mensuales.

- Que quienes se inscriben en las citadas listas pueden acceder, aprovecharse y hacer uso de las instalaciones del Colegio, como punto logístico eventual o auxiliar de sus actuaciones periciales en la provincia de Castellón. Además, se benefician de las acciones que el Colegio emprende dirigidas a potenciar y dar preferencia a la actividad pericial en la provincia de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, a saber: remisión de escritos a Juzgados, Tribunales e Instituciones; edición de material promocional – librillos o cuadernillos- y organización de jornadas técnicas de la pericia judicial inmobiliaria en la provincia.

7.- En fecha de 6 de octubre de 2011, el COAPI de Castellón, a través de su Presidente, D. XXX, propuso la finalización del procedimiento sancionador mediante terminación convencional, prevista en el artículo 52 de la LDC y 39 del RDC, planteando las líneas generales de los compromisos que estaría dispuesto a presentar (folio 114).

8.- Con fecha 10 de octubre de 2011, el SDC adoptó el Acuerdo mediante el que se disponía el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento, a tenor de lo dispuesto en los artículos 52 de la LDC y 39 del RDC, así como la suspensión del plazo máximo para resolver el expediente, según lo dispuesto en los artículos 37.1.g) de la LDC y 12.1.c) del RDC, que a continuación literalmente se transcribe:

*“ACUERDO”*

*En fecha 9 de marzo de 2011, se recibió en el Tribunal de Defensa de la Competencia (en adelante, TDCCV) escrito de denuncia presentado por D XXX contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón por presuntas conductas prohibidas por la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante, LDC).*

*En cumplimiento de lo previsto en el artículo 2.1 de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de coordinación de las competencias del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de defensa de la competencia (en adelante, Ley 1/2002) se envió a la Comisión Nacional de la Competencia (en adelante, CNC), mediante oficio de fecha 13 de mayo de 2011, nota sucinta y copia de la denuncia y de las actuaciones practicadas, considerando que, de acuerdo con el artículo 1.3.a de la Ley 1/2002, no se apreciaba en los hechos denunciados afectación a un ámbito superior al de la Comunitat Valenciana ni al conjunto del mercado nacional, siendo, por lo tanto, el TDCCV el órgano competente para conocer el asunto.*

*En fecha 24 de mayo de 2011 se recibió, vía la aplicación informática CIRCA, un oficio procedente de la Dirección de Investigación de la CNC donde coincidía en que la competencia para el conocimiento del asunto de referencia correspondía a los órganos de defensa de la competencia de la Generalitat Valenciana.*

*Vista la denuncia presentada y el resultado de la información reservada acordada en fecha 26 de abril de 2011, el Servicio de Defensa de la Competencia, habiendo observado la existencia de indicios racionales de infracción, mediante Acuerdo de fecha 14 de junio de 2011 admitió a trámite la denuncia e incoó expediente sancionador contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón con el número SAN 02/2011 por supuestas conductas prohibidas por la ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Este acuerdo fue notificado a los interesados, y a la Dirección de Investigación de la CNC en esa misma condición de interesado, en fecha 15 de junio de 2011.*

*En fecha 6 de octubre de 2011 ha tenido entrada en este Tribunal escrito presentado por D. XXX, en su condición de Presidente del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón en el que solicita el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del expediente SAN 02/2011 y expone las líneas generales de los compromisos que el Colegio está dispuesto a presentar.*

*De conformidad con lo establecido en el artículo 119. Ocho de la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de la Generalitat, en su redacción dada por la Ley 16/2008, de 22 de diciembre (DOCV Núm. 5922 de 29.12.2008), en los artículos 13.1, 37.1g), 52 y Disposición adicional octava de la LDC y artículo 39.1 RDC, se ACUERDA.*

*1º.-El inicio de las actuaciones conducentes a la terminación convencional del procedimiento sancionador de referencia.*

*2º.- La suspensión del plazo máximo para la resolución del expediente sancionador fijado a los artículos 36.1 de la LDC y 28.4 del RDC. De acuerdo con el artículo 12.1 c) del*

*RDC, esta suspensión tiene efectos desde la fecha de adopción del acuerdo de inicio de la terminación convencional hasta la conclusión, en su caso, de las negociaciones.*

*Según dispone el artículo 39.2 del RDC, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón deberá presentar ante este Servicio la propuesta de compromisos en el plazo máximo de quince días, a contar desde la recepción del presente escrito. La propuesta se remitirá al Pleno de este Tribunal para su conocimiento. Igualmente, y según el artículo 39.4 del RDC, se dará traslado de la misma propuesta a los demás interesados para que puedan formular las alegaciones que estimen convenientes.*

*Notifíquese este Acuerdo a los interesados.”*

Este Acuerdo fue notificado al denunciante, en fecha 14 de octubre de 2011 (folios 119 a 122); al denunciado, el 13 de octubre de 2011 (folios 123 a 126); y a la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia, el 11 de octubre de 2011, a través de CIRCA (folios 127 a 129).

9.- En fecha 26 de octubre de 2011, el COAPI de Castellón presentó escrito ante este Tribunal en el que se planteaba en firme una propuesta de compromisos y se solicitaba la prosecución de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del procedimiento (folios 130 a 132). Sintéticamente, puede señalarse que la propuesta presentada contiene tres compromisos, a saber: el primero, aborda una rebaja en la cuota a satisfacer para acceder a las listas – de 36 a 12 euros -, cuota ésta que se considera proporcionada a los servicios que se prestan, no discriminatoria ni disuasoria; el segundo, establece como regla general que ante las solicitudes que se reciban en el Colegio para la designación de peritos, se entregarán o enviarán las listas al solicitante, sin efectuar designación alguna; finalmente, el tercero, contiene una serie de acciones dirigidas a procurar la difusión de las obligaciones contraídas.

10.- El 28 de octubre de 2011, en cumplimiento de lo establecido en el artículo 39.4 del RDC, se remitió a los interesados la propuesta de compromisos formulada por el COAPI de Castellón. Constan en el expediente las acreditaciones de las notificaciones efectuadas, tanto al denunciante, vía fax en fecha 14 de noviembre de

2011, como a la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia, a través de CIRCA, en fecha 10 de noviembre de 2011. Asimismo, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 39.2 del RDC, la citada propuesta se trasladó mediante nota interna de fecha 27 de octubre de 2011 al Presidente del Pleno.

11.- El 14 de noviembre de 2011 el denunciante presentó alegaciones a la propuesta de compromisos (folios 147-149), cuya síntesis y análisis se abordará posteriormente.

12.- En fecha 19 de diciembre de 2011, el SDC elevó al Pleno el informe y propuesta de Terminación Convencional del expediente SAN 02/2011, estimando que los compromisos presentados por el COAPI de Castellón son proporcionales y suficientes para resolver los efectos sobre la competencia que causaba la conducta objeto del expediente, quedando garantizado el interés público.

## II. HECHOS ACREDITADOS.

1.- Las Partes: son interesadas en el presente expediente:

D. XXX: Agente de la Propiedad Inmobiliaria adscrito al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, como resulta del listado de colegiados de la página web colegial.

COAPI de Castellón: De conformidad con lo dispuesto en el artículo 1 de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Castellón, aprobados por Asamblea General Extraordinaria celebrada el día 24 de septiembre de 2008, "el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de la provincia de Castellón es una Corporación de Derecho Público, con carácter profesional, reconocida y amparada por la Constitución Española, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, que se rige por la

Ley 2/1974 de Colegios Profesionales, por la Ley 6/1997, de la Generalitat Valenciana, por su Estatuto General aprobado por Real Decreto 1294/2007, por los Estatutos del Consejo Valenciano de Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, por los presentes Estatutos, por los Reglamentos de Régimen Interior que se puedan desarrollar y por los acuerdos aprobados por los diferentes órganos corporativos en el ámbito de sus respectivas competencias, así como por las demás normas de obligado cumplimiento que le sean aplicables.”

Su ámbito territorial se circunscribe a la provincia de Castellón (artículo 2 de sus Estatutos, folio 24), teniendo entre sus funciones, a tenor de lo establecido en el artículo 4 c) Y d) de sus Estatutos (folio 25), respectivamente, “colaborar con el poder judicial y los demás poderes públicos mediante la realización de estudios, emisión de informes, elaboración de estadísticas y otras actividades relacionadas con sus fines, que le sean solicitadas o acuerden por propia iniciativa” y “organizar y gestionar los servicios de designación de peritos a instancia de organismos administrativos u órganos judiciales”.

El COAPI de Castellón está integrado por tres clases de colegiados, a saber: de honor, ejercientes y no ejercientes. La incorporación al Colegio es voluntaria y para hacerlo en calidad de ejerciente los interesados deben cumplir los requisitos que se explicitan en el artículo 7 de sus Estatutos.

DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN de la Comisión Nacional de la Competencia: la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia solicitó la consideración de interesada en este procedimiento (folio 69), de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5. tres de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia.

2.- El mercado de referencia. En orden a enmarcar el ámbito en el que se desarrollan las conductas presuntamente infractoras de la LDC así como sus potenciales efectos, es necesario delimitar el mercado de referencia o mercado relevante. En esa línea debe concretarse, de un lado, el mercado de referencia en su



vertiente de producto, tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda; y de otro, el mercado geográfico.

El mercado relevante, en su vertiente de producto, se refiere a clase de productos o servicios que son objeto de transacción. En este sentido, tras la denuncia efectuada por el Sr. XXX y las actuaciones practicadas, se colige que la cuestión a analizar se enmarca dentro de los servicios de peritaciones, valoraciones y dictámenes de carácter inmobiliario realizados por Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, y en su oferta, a órganos judiciales, instituciones y particulares a través de la elaboración y difusión de listas de profesionales por parte de una corporación de derecho público.

Por otro lado, el mercado geográfico, comprende la zona en que las empresas afectadas desarrollan actividades de suministro de los productos y de prestación de los servicios de referencia, en la que las condiciones de competencia son suficientemente homogéneas y que puede distinguirse de otras zonas geográficas próximas debido, en particular, a que las condiciones de competencia en ella prevalecientes son sensiblemente distintas de aquéllas (definición adoptada por la Comisión Europea en la Comunicación 97/C37/03, relativa a la definición de mercado de referencia a efectos de la normativa comunitaria en materia de competencia). En este caso, dicho mercado es mayoritariamente local o, a lo sumo, provincial, considerando el ámbito territorial de actuación del COAPI de Castellón, que es la provincia de Castellón, y los usuarios o potenciales clientes a los que se distribuyen las listas.

3.- Consta acreditado en el expediente que el COAPI de Castellón, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 341 de la LEC, confecciona siete listas para el turno de valoraciones (lista para los Juzgados de Castellón, Villarreal, Nules, Segorbe, Vinaroz, Justicia Gratuita y para el Decanato del Tribunal Superior de Justicia de la Comunitat Valenciana) y una lista para la emisión de dictámenes solicitados por otras entidades y particulares (Ayuntamientos, Delegaciones de Hacienda, etc.). Para acceder a dichas listas, es preciso ser colegiado ejerciente en cualquier Colegio Oficial

de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España y no haber sido privado de tal condición.

4.- En lo referente al abono de las cuotas, los colegiados del COAPI de Castellón deben satisfacer las siguientes (folios 20 y 96):

- Cuota de colegiación (1200€).
- Cuota al Consejo General (180€).
- Cuota por seguro de responsabilidad civil (57€).
- Cuota ordinaria mensual (36€).
- Cuota de la Patrona de obligado pago (35-60€).
- Otras cuotas y derramas extraordinarias que se acuerden por la Junta de Gobierno o por la Asamblea del Colegio de Castellón.

También consta que los colegiados al COAPI de Castellón están exentos de satisfacer la cuota del turno de valoraciones si han satisfecho las cuotas de colegiación al Colegio, la cuota al Consejo General y están al corriente de las cuotas ordinarias y extraordinarias colegiales.

5.- Preguntado el COAPI de Castellón sobre los servicios y prestaciones que tienen los colegiados disponibles con el abono de la cuota ordinaria mensual por importe de 36€, se obtuvo la respuesta que literalmente a continuación se transcribe:

*“El servicio y contraprestación que tienen los colegiados que pagan 36€ mensualmente es el ejercicio de los derechos que le confieren los estatutos, siempre que cumplan sus deberes estatutarios y estén al corriente del pago de las cuotas impuestas por el Colegio, por el Consejo Autonómico Valenciano, por el Consejo General, así como el pago del Seguro de responsabilidad civil profesional en las condiciones aprobadas por dicho Colegio.*

*Son derechos de los colegiados:*

- *Participar en la gestión corporativa y por tanto, ejercer los derechos de petición de voto y de acceso a los cargos directivos, en la forma que establezcan las formas legales o estatutarias;*

- *Recabar y obtener de todos los órganos corporativos la protección de su independencia y lícita libertad de actuación profesional, así como la defensa conjunta y representativa de los derechos e intereses profesionales frente a la sociedad y Poderes Públicos en el ámbito territorial provincial.*

- *Constituir en el seno colegial las agrupaciones y secciones que estimen procedentes para la defensa de sus intereses profesionales, formativos, culturales y sociales específicos dentro del marco de los fines de la corporación y en su caso, incorporarse a las ya existentes;*

- *Recibir y participar de todos aquellos servicios de que la institución colegial disponga, en particular hacer uso de las instalaciones y medios, participar en las actividades de formación continuada; igualmente puede solicitar el establecimiento de servicios que estime necesarios.*

*Ejemplos concretos de estos servicios y prestaciones podemos señalar:*

- *Acceso a charlas y cursos sobre materia relacionadas con la profesión impartidos u organizados por el Colegio, de forma subvencionada total o parcialmente.*

- *Recibir información sobre materias, normativa y asuntos que afecten a la actividad profesional.*

- *Utilización de las instalaciones del Colegio para reuniones con otros colegiados y reuniones puntuales con clientes.*

- *Acceso al servicio de Punto de Información Catastral que tiene convenido el Colegio con el Catastro.*

- *Beneficiarse de los convenios de colaboración suscritos por el Colegio con organismos y empresas en materias tales como telefonía, protección de datos, servicio odontológico, etc.*

- *Acceso a listas de turno de valoraciones para la emisión de informes requeridos por particulares u organismos públicos, en las condiciones establecidas por el Colegio, así como la defensa de estas listas por los representantes del Colegio, para su implantación y prioridad en los diversos ámbitos institucionales y sociales.”*

6.- Por otro lado, según las manifestaciones del propio COAPI de Castellón (folio 97), la persona inscrita en las listas de valoraciones, colegiado o no, “va a poder acceder, aprovecharse y hacer uso de las instalaciones del Colegio, como punto logístico eventual o auxiliar de sus actuaciones periciales en la provincia de Castellón” así como “beneficiarse de las acciones realizadas por los representantes del Colegio dirigidas a potenciar y dar preferencia de la actividad pericial en la provincia de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, sean del Colegio de Castellón o de otro Colegio. Ejemplo de estas acciones son:

- Remisión de escritos a diversas instancias para la implantación y conservación de las listas de peritos colegiales, tales como juzgados, delegación de Hacienda en Castellón, Dirección de Conselleria de Hacienda en Castellón, Seguridad Social, etc.
- Edición de librillos o cuadernillos con las listas colegiales de peritos para distribuir a las distintas instancias.
- Organización de jornadas técnicas de la pericia judicial inmobiliaria en la provincia (...).”

7.- El COAPI de Castellón a requerimiento del SDC, (folios 112 y 113), respecto del número de colegiados y no colegiados inscritos en las diferentes listas del turno de valoraciones y en la lista de dictámenes a solicitud de otras entidades y particulares durante los años 2008 a 2011. En ese sentido, se ha constatado que el número de colegiados inscritos desde el año 2008 hasta el año 2011 ha ido decreciendo – de 49 inscritos en el año 2008 (que representa el 38,28% de un total 128 colegiados); a 38 inscritos en el año 2011 (que representa el 34,23% de un total de 111 colegiados) -, y que desde el año 2008 hasta la actualidad no se ha inscrito en las citadas listas ningún profesional no colegiado en el COAPI de Castellón.

8.- El 26 de octubre de 2011, el COAPI de Castellón presentó la propuesta de compromisos que fielmente a continuación se transcribe:

*“El Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón, en relación al expediente reseñado arriba abierto a este Colegio, y tras el acuerdo de ese Servicio de iniciar las actuaciones conducentes a la terminación convencional de dicho procedimiento sancionador, presenta la siguiente PROPUESTA DE COMPROMISOS:*

- 1. Reducir la cuota mensual de acceso a las listas y turno de valoraciones para colegiados de otros colegios de 36€ a 12€ (doce euros), considerando que esta es una cantidad mínima y proporcional a los costes que tal tipo de servicio supone para esta Corporación (organización, promoción, edición y divulgación de las listas y de la actividad pericial de los A.P.I.s en Castellón, contribución al mantenimiento de la sede colegial y personal, etc.), no siendo abusiva, ni discriminatoria, ni mucho menos disuasoria para la incorporación, habiéndose concretado a tenor de criterios realistas al ser expositiva del valor institucional y profesional que tiene la lista de peritos como respuesta al interés público de garantizar a los Tribunales de Justicia por parte de cada Colegio de API la preparación técnica y profesional de los peritos que se ponen a su disposición, pues realmente la elaboración y remisión a los tribunales de Justicia de la lista de peritos es un servicio institucional que prestan los Colegios Oficiales a la Administración de Justicia, de conformidad con la función pública de cooperación que le asigna el artículo 5.h) de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales.*

*Téngase en consideración en este punto, las manifestaciones expuestas en escrito enviado por este Colegio a ese Servicio con fecha de salida 30 de junio de 2011.*

- 2. Implantar como regla general ante la solicitud o petición al Colegio de peritos o designación de alguno de éstos, entregar o enviar las listas de peritos al solicitante, no haciendo designación alguna de perito.*

*Estos compromisos fueron acordados el cuatro de octubre de 2011 en sesión de Junta de Gobierno de este Colegio, y son ejecutivos desde ese mismo momento.*

- 3. Divulgar estos compromisos a todos los colegiados por correo electrónico, o correo ordinario, en su caso; publicarlos en el tablón de anuncios y la página web del Colegio; anunciarlos en las próximas Junta General y Junta de Gobierno; asesorar debidamente*

*al personal administrativo del Colegio para que pueda informar debidamente a solicitudes a este respecto.”*

9.- El Sr. Ferrer Galve se opone a la citada propuesta, solicitando su inadmisión, por cuanto considera:

- Que el COAPI de Castellón viene obligado a incluir en las listas de peritos a cualquier agente de la propiedad inmobiliaria colegiado en un territorio distinto de España y, por mor del artículo 341 de la LEC, a remitir a los juzgados una mera lista anual de profesionales dispuestos a actuar como peritos.

- Que, siendo ese el servicio que el COAPI de Castellón presta, la contrapartida económica que se fije debe dirigirse a repercutir exclusivamente los costes que ello represente, sin poder financiar el resto de su actividad por esa vía. Adicionalmente destaca que el servicio se presta una vez al año.

- Que la cantidad propuesta por el COAPI de Castellón, 12€ mensuales, no responde a criterio alguno; que se justifica en conceptos tales como el mantenimiento de la sede colegial, personal, organización, promoción, edición y divulgación de las listas, ajenos a lo que le resulta exigible legalmente a la entidad; y que no consta que en la confección de los listados se utilicen “técnicas o materiales de especial calidad o precio superior al estándar y que justificaran costes superiores a los normales”.

- Que, por todo, se fije en 12€ anuales la suma que se podría exigir a los API de otros Colegios por integrar los listados confeccionados por el COAPI de Castellón, actualizados anualmente según el Índice de Precios al Consumo elaborado por el Instituto Nacional de Estadística.

### III. VALORACIÓN JURÍDICA

PRIMERO. – La cuestión que se pretende dilucidar en el presente expediente es si los compromisos presentados por el COAPI de Castellón, de acuerdo con el

artículo 52.1 de la LDC, pueden resolver los efectos sobre la competencia derivados de la conducta analizada, y si mediante su aplicación se garantiza suficientemente el interés público. La conducta en cuestión es el trato discriminatorio que se da a los profesionales no colegiados frente a los colegiados cuando exige a aquellos el abono de 36 euros mensuales para poder figurar en las listas de peritos que el COAPI confecciona y difunde, siendo que el importe de la cuota ordinaria colegial es de la misma cuantía (36 euros mensuales) y su abono permite a los colegiados acceder a todos los servicios de que dispone la Corporación, pudiendo resultar como consecuencia de todo ello un trato discriminatorio hacia los profesionales no colegiados al exigirse igual importe para un número y tipo de prestaciones que no resultan equiparables.

SEGUNDO.- Seguidamente se valorarán los requisitos que exige la LDC para que la terminación convencional de un procedimiento sancionador resulte efectiva.

Debe analizarse, por tanto y en primer lugar, si la propuesta que efectúa el COAPI de Castellón de rebajar la cuota de acceso a las listas de peritos a los no colegiados, de 36 a 12€ mensuales, constituye una medida justificada, proporcionada, no discriminatoria, ni disuasoria; en definitiva, si el acceso a las listas para la prestación de los servicios de peritaje en esas condiciones sitúa a los agentes de la propiedad inmobiliaria no colegiados al COAPI de Castellón en una situación de competencia libre y en igualdad de condiciones con respecto a los colegiados.

Este Pleno opina que con la medida propuesta se satisfacen las exigencias señaladas por el artículo 52 LDC, tal y como se infiere de los siguientes argumentos:

- Las cuotas que los colegiados al COAPI de Castellón deben satisfacer, tal y como ha quedado acreditado en el expediente, son superiores a las exigidas a los no colegiados para integrar las listas de peritos. Este distinto importe, se explica por las también distintas prestaciones que en uno y otro caso ofrece la Institución Colegial, más

amplias en el caso de los colegiados, inferiores en el caso de los no colegiados que acceden a las listas de peritos.

- Si bien es cierto que a los colegiados se les exime del pago de la cuota mensual para integrar las listas de peritos, no menos cierto es que dicha medida parece coherente con su mayor contribución económica a la Corporación y su directa vinculación con la misma.

- A los no colegiados, sin embargo, se les exigía hasta el momento el pago de 36 euros mensuales para integrar las citadas listas de peritos, en consideración a los gastos adicionales que genera al Colegio dicha inclusión y, también, en contraprestación por los servicios que el Colegio ofrece a tales profesionales, que han quedado expuestos al fijar el objeto del expediente. A mayor abundamiento, debe considerarse que el profesional no colegiado, como persona ajena al Colegio que es, no contribuye de ordinario al sostenimiento del mismo ni ostenta una clara vinculación con aquél.

- El hecho de que en cuatro años ningún profesional no colegiado en el COAPI de Castellón haya accedido a las listas de peritos que confecciona el Colegio, podría evidenciar el efecto disuasorio y restrictivo de la competencia que la cuota de 36 euros mensuales ejercía sobre estos profesionales.

Las alegaciones del denunciante, en el ámbito que se analiza en el presente expediente, pretenden reducir el servicio que el COAPI de Castellón presta a la mera confección de una lista de peritos y su anual remisión a los órganos judiciales. Esta postura resulta limitada a juicio de este Pleno por cuanto, de un lado, omite la remisión de las listas que se efectúa a solicitud de otras Instituciones, Entidades y particulares,



y de otro, obvia cuantos trabajos resultan necesarios para alcanzar el objetivo de su confección, tanto preparatorios (organización y edición) como posteriores (remisión, divulgación y promoción), que deben considerarse para establecer el precio del servicio.

Por otro lado, el hecho de que el precio final fijado por el COAPI de Castellón para la prestación de este servicio incluya gastos tales como el mantenimiento de la sede social o los gastos de personal, resulta perfectamente legítimo y es práctica habitual y responsable dentro de la evaluación de costes. En cuanto a las técnicas y materiales utilizados en la confección de las listas y en orden a justificar el precio fijado, si bien es cierto que el COAPI de Castellón no incide ni la especial calidad ni el precio superior al estándar de los empleados, no menos cierto es que el denunciante tampoco ofrece un criterio objetivo en base al cual efectuar una ponderación.

Finalmente, en relación con la propuesta realizada por el denunciante en sus alegaciones a la propuesta de compromisos relativa a que el COAPI fije la cuota de 12 euros anuales que se realiza, conviene recordar que en sede de terminación convencional las proposiciones las efectúan los presuntos infractores, según lo establecido en el artículo 52.1 de la LDC.

Expuesto cuanto antecede y siguiendo un criterio de equidad, este Pleno estima que la reducción de cuota propuesta por el COAPI de Castellón para que los profesionales no colegiados accedan a las listas de peritos que confecciona, es acorde y proporcionada a los gastos en los que incurre la Institución Colegial en su confección, tanto directos como indirectos, y guarda correspondencia con los servicios que el Colegio presta a dichos profesionales, que son, de un lado, la posibilidad de acceder, aprovecharse y hacer uso de las instalaciones del Colegio y asistir a jornadas técnicas; y de otro, beneficiarse de las acciones realizadas por los representantes del Colegio dirigidas a potenciar y dar preferencia de la actividad pericial en la provincia a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

En apoyo de esta postura puede aducirse, además, que según afirma el propio Colegio se trata de uno de los servicios potencialmente más lucrativos de los que presta la Corporación de Derecho Público a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. En efecto, pudiéramos convenir que el hecho de estar incluido en las listas de peritos genera, cuanto menos, una expectativa de recibir encargos y, en caso de materializarse, unos ingresos para los citados profesionales.

Respecto de la oposición del denunciante, el apartado II del Preámbulo de la LDC, al tratar del régimen de terminación convencional, explicita que la propuesta de resolución “podrá ser adoptada sin necesidad de contar con el acuerdo del resto de interesados en el expediente”. En el mismo sentido se pronuncia el Consejo de la Comisión Nacional de la Competencia en la resolución del expediente 2738/06 GALP, fundamento de derecho tercero, al señalar que “a diferencia de la Ley 16/1989, de 17 de julio, de Defensa de la Competencia, la Ley 15/2007 prevé que pueda adoptarse la terminación convencional con una empresa aunque los restantes interesados en el expediente no den su conformidad.

TERCERO.- La segunda de las propuestas que efectúa el COAPI de Castellón refuerza la objetividad y neutralidad del sistema de designación de peritos, pues el Colegio se limitará, como regla general, a trasladar los listados de peritos al órgano judicial, institución o persona interesada en la realización de la pericia, absteniéndose de adoptar cualquier decisión al respecto, que queda en manos de aquéllos. Con ello, se relega a un plano secundario y residual el sistema de designación de peritos por insaculación y lista corrida que, aun pudiendo ser objetivo, constituye de facto un reparto del mercado cuestionado en múltiples ocasiones en sede de competencia (entre otras, por ejemplo: Resolución CNC Expte. S/0196/09, Colegio Notarial de Asturias; Resolución de la Agencia de Defensa de la Competencia de Andalucía de 8 de junio de 2010).

CUARTO.- Finalmente, el tercer compromiso se refiere a la divulgación de las anteriores medidas, que sin duda constituye una parte fundamental para que las propuestas surtan los efectos esperados en el mercado y quede garantizado el interés público.

QUINTO.- Se entiende, por tanto, que estas propuestas resolverían los efectos sobre la competencia debidos a la conducta que es objeto de este expediente. Su efectiva aplicación reportaría beneficios al mercado relevante, que es la prestación de servicios periciales a órganos judiciales, entidades, instituciones y particulares por parte de agentes de la propiedad inmobiliaria en la provincia de Castellón, al permitir en condiciones equitativas el acceso de nuevos profesionales –no colegiados - y estimular con ello la competencia, beneficios que se amplificarían con la difusión que el COAPI de Castellón propone efectuar. Con todo, queda asimismo garantizado el interés público, toda vez que una efectiva competencia fomenta la consecución de mejores servicios y precios, incrementando la eficiencia productiva en beneficio último del consumidor.

Considerando los hechos acreditados y la valoración jurídica previamente expuesta, y en virtud de las competencias atribuidas por la Ley 14/2005, de 23 de diciembre, de Medidas Fiscales, de Gestión Administrativa y Financiera y de Organización de la Generalitat, en su redacción dada por la Ley 16/2008, de 22 de diciembre, en su artículo 119.Ocho, en aplicación de lo establecido en el artículo 52 de la LDC y 39.5 del RDC, el Pleno del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana acuerda la siguiente:

## RESOLUCIÓN

PRIMERO.- Declarar que los compromisos presentados por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón son proporcionados y suficientes para resolver los efectos sobre la competencia que causaba la conducta objeto del

expediente quedando garantizado el interés público, acordando la terminación convencional del expediente SAN 02/2011.

SEGUNDO.- Ordenar al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón que en un plazo de 15 días hábiles desde la notificación de la resolución del presente expediente aporte certificación de los acuerdos adoptados el 4 de octubre de 2011 en la sesión de la Junta de Gobierno (en los que se contienen los compromisos número 1 y 2).

TERCERO.- Ordenar al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón, en orden a la verificación del cumplimiento de los compromisos y permitir su vigilancia por parte de este Tribunal, que acredite en el plazo de un mes desde la notificación de la resolución de este expediente:

(1) Que ha remitido una circular a los colegiados con los compromisos adquiridos, así como que se ha procedido a su publicación en el tablón de anuncios y página web del Colegio, de un modo destacado.

(2) Que se ha informado debidamente al personal administrativo del Colegio de los citados compromisos con el objeto de que se atiendan debidamente las solicitudes que a este respecto se formulen, indicando sus nombres, cargo que ostentan y forma de contacto.

CUARTO.- Advertir al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Castellón que los compromisos presentados son vinculantes y su incumplimiento tendrá la consideración de infracción muy grave, de acuerdo con lo establecido en el artículo 62.4.c) de la LDC, pudiendo determinar, asimismo, la imposición de multas coercitivas de acuerdo con lo establecido en el artículo 67 de la citada Ley y en el

artículo 21 del RDC, así como, en su caso, la apertura de un expediente sancionador por infracción de los artículos 1, 2 ó 3 de la LDC.

COMUNÍQUESE la presente 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 Sala de lo Contencioso – Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana en el plazo de dos meses contados desde la notificación de esta Resolución,