

## Resolución Expediente SAN 01/2012 COAPI Valencia

D. Francisco González Castilla, Presidente

Dña. María Estrella Solernou Sanz, Vocal

Dña. María José Vañó Vañó, Vocal

En Valencia, a once de octubre de dos mil trece.

La Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, con la composición arriba expresada y siendo Ponente D. Francisco González Castilla, ha dictado la presente Resolución relativa al Expediente SAN 01/2012, incoado tras escrito de denuncia presentado por D. XXX, agente inmobiliario adscrito al Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, contra el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad de Valencia, por presuntas conductas contrarias a la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante, LDC).

I. ANTECEDENTES .....	2
II. EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LOS COLEGIOS DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA: MARCO NORMATIVO .....	5
III. EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LOS COLEGIOS DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA: MERCADO RELEVANTE .....	9
IV. EXAMEN DE LA ACTUACIÓN DEL COAPIV EN RELACIÓN CON LA CONFECCIÓN Y GESTIÓN DE LOS LISTADOS DE PERITOS.....	10
V.- CONTENIDO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS EN LA PROPUESTA DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL POR EL COAPIV .....	17
A) Designación de peritos a instancia de particulares en la Secretaría del Colegio.....	17
B) Cuota que abonan los colegiados de otros Colegios que solicitan formar parte de los listados de peritos del Colegio de Valencia.....	18
C) Requisitos para acceso al listado de peritos. Formación Previa.....	19



D) Seguro de Responsabilidad Civil.....	20
VI.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN DE LA CNC A LA PROPUESTA DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL .....	20
VII.- ADECUACIÓN DE LOS COMPROMISOS PRESENTADOS POR COAPIV A LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 52 LEY 15/2007, DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA .....	23

## I. ANTECEDENTES

1. Con fecha 31 de enero de 2012 tuvo entrada en el –ahora extinto– Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (TDCCV) escrito remitido por D. XXX (en adelante el denunciante), poniendo en conocimiento del órgano de competencia autonómico determinadas actuaciones del Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (en adelante COAPIV) en relación con los criterios de confección y gestión de los listados de peritos en materia de valoración de inmuebles que se remiten a órganos judiciales y otras instituciones que, en su opinión, eran contrarios a la legislación de defensa de la competencia. En concreto:

a) Cobro de determinadas cantidades en concepto de cuotas colegiales para acceder a los listados de peritos. La exigencia de cuotas por este concepto no se extendía a los colegiados locales por lo que, además de producirse una discriminación objetiva entre unos y otros profesionales, supondría en su opinión, la imposición de una barrera de entrada ilegítima a los colegiados de otros colegios territoriales.

b) En todo caso, de considerar el cobro de las citadas cuotas ajustado a Derecho, su cuantía debería atender al coste efectivo que para el Colegio representara incluir una persona en los listados; en otro caso serían desproporcionadas, según el denunciante. En ese sentido se considera fuera de lugar la cantidad de 236,40 euros anuales (19,70 euros mensuales) exigida por el COAPIV, solicitando que se fije esa cantidad en treinta euros (anuales).

c) Finalmente también se denunciaba la exigencia de formación adicional a la consistente en la mera posesión de la cualificación suficiente para colegiarse para poder integrar las listas de peritos.



2. El expediente se sometió a los trámites de designación de órgano competente en virtud 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, trámite en el que se acordó que el conocimiento de los hechos denunciados correspondía a los órganos de defensa de la competencia de la Comunitat Valenciana, puesto que los eventuales efectos de las conductas denunciadas tenían una repercusión puramente local. Por otra parte, la Dirección de Investigación de la CNC solicitó ostentar la consideración de interesada en el mencionado expediente (ex artículo 5, tres de la citada Ley 1/2002, de 21 de febrero).

3. El 5 de marzo de 2012 se acordó el inicio de una información reservada, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 49.2 LDC, con el fin de determinar si concurrían las circunstancias que justificasen la incoación de expediente sancionador. Durante los meses siguientes se realizaron diversos requerimientos de información, tal y como obra en el expediente. Vistas las actuaciones practicadas y la documentación recabada, el 9 de noviembre de 2012 se acordó admitir a trámite la denuncia e incoar expediente sancionador por supuestas prácticas restrictivas de la competencia prohibidas por el artículo 1.1 LDC en la actuación del COAPIV en relación a los requisitos de acceso a la condición de colegiado y de acceso a los listados de peritos elaborados para su uso por parte de órganos judiciales, administración tributaria, registro mercantil y particulares.

4. Mediante escrito de 19 de noviembre de 2012, y de conformidad con la Providencia dictada por la Instructora del procedimiento de fecha 16 de noviembre de 2012, se requirió al COAPIV información adicional (folios 105 y 106) sobre cuestiones como el importe de la cuota de colegiación, el órgano que la determinaba, normativa que exige la fianza como requisito de colegiación, cuantía y órgano que determina la misma, obligaciones que garantiza, normativa que exige el seguro de responsabilidad civil como requisito de colegiación, etc. Mediante escrito de fecha 28 de noviembre de 2012 el COAPIV alegó que no podía apreciar las conductas concretas contrarias a la LDC, solicitando que éstas fueran aclaradas y, lo que es de especial relevancia a los efectos de esta resolución, manifestó su *«intención de acogerse al artículo 52 de la Ley 15/2007 en cuanto a terminación convencional, (...) por cuanto no era intención del Colegio la conculcación de ninguna norma que afecte a la competencia»* (folios 111-112).



En este sentido, el 17 de enero de 2013 tuvo entrada en la Conselleria escrito del COAPIV reiterando su voluntad de modificar cualquier conducta que pudiera ser contraria a la normativa sobre competencia y solicitando de nuevo el inicio del procedimiento de terminación convencional (folios 144-145). El 31 de enero de 2013 el COAPIV comunicó a la Conselleria que sometería en la Junta de Gobierno que se celebraría el 8 de febrero de 2013 las propuestas concretas de terminación convencional que serían remitidas a la Conselleria.

5. El 4 de marzo de 2013 tiene entrada en la Conselleria escrito presentado por el Presidente del COAPIV, en el que solicita el inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del expediente, de acuerdo con lo establecido en los artículos 52 LDC y 39 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia, y expone las líneas generales de los compromisos que el Colegio está dispuesto a presentar.

6. Presentadas las propuestas de terminación convencional por el Colegio denunciado, la Subsecretaria de la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo dictó el 8 de marzo de 2013 acuerdo de inicio de procedimiento de terminación convencional y de suspensión del plazo máximo para la resolución del expediente sancionador (folios 154-155).

7. Con fecha 9 de abril de 2013 se recibió en la Conselleria escrito de COAPIV en el que se concretaban algunos de los compromisos establecidos en el escrito de 4 de marzo de 2013.

8. Los compromisos anteriormente citados fueron notificados a los interesados. Únicamente la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia realizó alegaciones en fecha 2 de mayo de 2013. Notificadas las mismas al interesado, con fecha 17 de mayo de 2013 se presentó escrito de COAPIV en el que se analizan y se realizan consideraciones sobre dichas alegaciones.

9. Son partes en el expediente, el denunciante, D. XXX, agente de la propiedad inmobiliaria, a título particular, colegiado en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Barcelona, y la entidad denunciada, Colegio Oficial de Agentes de la



Propiedad Inmobiliaria de Valencia, Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y con capacidad plena para cumplir sus fines, y ámbito territorial en la provincia de Valencia.

También es parte interesada en el presente expediente la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 5.tres de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Defensa de la Competencia, y en virtud del escrito de la DI de solicitud de admisión como parte interesada de fecha 9 de abril de 2012.

10. La Subsecretaría, en el ejercicio de sus competencias en materia de inspección, investigación, instrucción, tramitación, informe y propuesta en los procedimientos en materia de defensa de la competencia (art. 26.2.h) del Decreto 188/2012, de 21 de diciembre, en relación con el artículo 49.3 y disposición adicional octava LDC y art. 27 RDC), elevó el 24 de junio de 2013 informe en el que propone a la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana la terminación convencional del expediente a la luz de los compromisos propuestos por el COAPIV.

11. La Comisión de Defensa de la Competencia, en su sesión celebrada el 24 de junio de 2013 y en cumplimiento de las normas de reparto, procedió a nombrar como ponente al Presidente, Francisco González Castilla.

## **II. EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LOS COLEGIOS DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA: MARCO NORMATIVO**

12. Antes de analizar los compromisos ofrecidos por el COAPIV en relación con los hechos denunciados, y resolver si procede la terminación convencional del expediente, conviene hacer referencia al marco legal en el que desarrollan su actividad los Colegios Profesionales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, y el COAPIV en particular, así como precisar el mercado de referencia de la actuación de este último.

13. La Constitución Española en su artículo 36 establece que «La Ley regulará las peculiaridades propias del régimen jurídico de los Colegios Profesionales y el ejercicio de las profesiones tituladas. La estructura interna y el funcionamiento de los Colegios deberán ser democráticos».



Por otro lado, el art. 3 de la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales (LCP), dispone que quien ostente la titulación requerida y reúna las condiciones señaladas estatutariamente tendrá derecho a ser admitido en el Colegio Profesional que corresponda, señalando que la cuota de inscripción o colegiación no podrá superar en ningún caso los costes asociados a la tramitación de la inscripción. Por otra parte, el número 3 del citado artículo afirma que:

*«cuando una profesión se organice por colegios territoriales, bastará la incorporación a uno solo de ellos, que será el del domicilio profesional único o principal, para ejercer en todo el territorio español. A estos efectos, cuando en una profesión sólo existan colegios profesionales en algunas Comunidades Autónomas, los profesionales se registrarán por la legislación del lugar donde tengan establecido su domicilio profesional único o principal, lo que bastará para ejercer en todo el territorio español.*

*Los Colegios no podrán exigir a los profesionales que ejerzan en un territorio diferente al de colegiación comunicación ni habilitación alguna ni el pago de contraprestaciones económicas distintas de aquellas que exijan habitualmente a sus colegiados por la prestación de los servicios de los que sean beneficiarios y que no se encuentren cubiertos por la cuota colegial»*

Asimismo, el artículo 5 LCP dispone que «corresponde a los Colegios Profesionales el ejercicio de las siguientes funciones, en su ámbito territorial (h) facilitar a los Tribunales, conforme a las leyes, la relación de colegiados que pudieran ser requeridos para intervenir como peritos en los asuntos judiciales, o designarlos por si mismos, según proceda».

14. Según el art. 340 LEC, «los peritos deberán poseer el título oficial que corresponda a la materia objeto del dictamen y a la naturaleza de éste. Si se tratare de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, habrán de ser nombrados entre personas entendidas en aquellas materias. Podrá asimismo solicitarse dictamen de Academias e instituciones culturales y científicas que se ocupen del estudio de las materias correspondientes al objeto de la pericia. También podrán emitir dictamen sobre cuestiones específicas las personas jurídicas legalmente habilitadas para ello».



La misma Ley de Enjuiciamiento Civil, en el artículo 341, establece el procedimiento para la designación judicial de perito: «en el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales o, en su defecto, de entidades análogas, así como de las Academias e instituciones culturales y científicas a que se refiere el apartado segundo del artículo anterior el envío de una lista de colegiados o asociados dispuestos a actuar como peritos. La primera designación de cada lista se efectuará por sorteo realizado en presencia del Secretario Judicial, y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo.

Cuando haya de designarse perito a persona sin título oficial, práctica o entendida en la materia, previa citación de las partes, se realizará la designación por el procedimiento establecido en el apartado anterior, usándose para ello una lista de personas que cada año se solicitará de sindicatos, asociaciones y entidades apropiadas, y que deberá estar integrada por al menos cinco de aquellas personas. Si, por razón de la singularidad de la materia de dictamen, únicamente se dispusiera del nombre de una persona entendida o práctica, se recabará de las partes su consentimiento y sólo si todas lo otorgan se designará perito a esa persona».

15. En relación a la normativa específica para la actividad, el Real Decreto 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes, establece en su artículo 3 las condiciones para el ejercicio de la intermediación inmobiliaria afirmando que *«podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni pertenencia a ningún Colegio Oficial»*.

Ley 10/2003, de 20 de mayo, de Medidas Urgentes de Liberalización del Sector Inmobiliario y Transportes, establece en su artículo 3, dictado con carácter básico, que *«las actividades enumeradas en el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, podrán ser ejercidas:*

Por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria conforme a los requisitos de cualificación profesional contenidos en su propia normativa específica.

Por personas físicas o jurídicas sin necesidad de estar en posesión de título alguno,



ni de pertenencia a ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad».

Finalmente, el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, por el que se aprueban los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, dispone que «para la incorporación a un Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria se requiere acreditar, como condiciones generales de aptitud, las siguientes:

- a) Ser mayor de edad y no estar incurso en causa de incapacidad.
- b) Estar en posesión del título de graduado, licenciado, diplomado, ingeniero, arquitecto, ingeniero técnico o arquitecto técnico, o del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria expedido por el Ministerio competente.
- c) Carecer de antecedentes penales que le inhabiliten para el ejercicio profesional»

16. Por último, y en cuanto a los requisitos específicos de acceso a la condición de colegiado del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia, según el art. 5 de sus Estatutos, se precisa haber obtenido el título de Agente de la Propiedad Inmobiliaria mediante las pruebas selectivas convocadas al efecto por el Ministerio de Fomento según Decreto 3248/69, de 4 de diciembre, o estar en posesión de los títulos y superar las pruebas que se establecen en los artículos 12 y 13 de los mismos. Y conforme al artículo 12 podrán igualmente gozar de la condición de colegiado:

- a) los titulados de grado medio o superior, o titulación equivalente, que superen un curso específico sobre las materias que atañen a la profesión, homologado por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia;
- b) Los que estén en posesión de un título en rango de licenciatura o diplomatura, en una carrera que se refiera específicamente a materias inmobiliarias, previamente homologado por el Colegio.





### III. EL ÁMBITO DE LA ACTUACIÓN DE LOS COLEGIOS DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA: MERCADO RELEVANTE

17. A la hora de enmarcar el ámbito en el que se desarrollan las conductas desarrolladas por el COAPIV presuntamente infractoras de la LDC, así como sus potenciales efectos, es necesario delimitar el mercado de referencia o mercado relevante, en sus vertientes de producto, esto es, la clase de productos o servicios que son objeto de transacción, tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda, y geográfico, o zona en la 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.

18. Para la determinación del mercado de producto por el lado de la oferta, deben efectuarse las siguientes precisiones, tal y como destaca la propuesta de resolución elevada por la Subsecretaria a esta Comisión:

a) La función propia de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria es la mediación y el corretaje en una serie de operaciones que determina el artículo 1 del Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre.

Tras la liberalización de las condiciones para el ejercicio de la actividad de intermediación inmobiliaria, las funciones propias de estos agentes, incluida la evacuación de consultas y dictámenes solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles, pueden desarrollarse sin necesidad de pertenencia a ningún Colegio Oficial.

b) La condición de colegiado de un Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria no exige ostentar titulación alguna relacionada con los ámbitos propios de la profesión.

c) Tanto la LCP (artículo 5.h) como la Ley 6/1997 (artículo 5.m) y los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia (artículo 4.2.m), establecen como función de los Colegios la de facilitar a los Tribunales la relación de colegiados que pudieran ser requeridos para intervenir como peritos en asuntos judiciales. Igualmente el artículo 341.1 LEC alude a los listados de peritos elaborados



por los Colegios Profesionales. No obstante, la integración en los listados de peritos elaborados por Colegios Profesionales no es la única vía de acceso a la actividad pericial, pues existen otras entidades y asociaciones que elaboran y difunden este tipo de listados.

En este caso el mercado de producto, desde la perspectiva de la *oferta*, lo constituye la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria y especialmente la pericia inmobiliaria por parte de profesionales integrantes o no de listados de peritos elaborados por los Colegios Profesionales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y otras entidades y asociaciones profesionales. Desde la vertiente de *demanda*, los demandantes o clientes pueden ser cualquier persona o entidad que requiera de la intermediación de un agente en operaciones o negocios de carácter inmobiliario, especialmente quienes necesiten la emisión de un informe relativo a la valoración de un inmueble.

19. En cuanto al mercado geográfico, debe considerarse que el ámbito territorial del COAPIV es el de la provincia de Valencia. Refuerza el carácter local del mercado que nos ocupa el hecho de que los potenciales demandantes de los servicios de intermediación inmobiliaria y peritaciones, con carácter ordinario tendrán su sede en la provincia de Valencia (en el caso de los Juzgados, Tribunales u otras instituciones) y requerirán normalmente los servicios de un profesional local. Por otro lado, es plausible que el lugar donde radiquen los bienes sea, para el caso de peritaciones requeridas por el público en general, el que determine la procedencia del perito. Finalmente, también debe significarse que existen Colegios de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria en las provincias de Castellón y Alicante, con las mismas o muy similares funciones.

En conclusión, el mercado en el que se enmarcan y han de analizarse las cuestiones planteadas en el expediente es el de la prestación de servicios de intermediación y pericia de carácter inmobiliario en la provincia de Valencia.

#### **IV. EXAMEN DE LA ACTUACIÓN DEL COAPIV EN RELACIÓN CON LA CONFECCIÓN Y GESTIÓN DE LOS LISTADOS DE PERITOS**

20. De los trámites realizados por el Servicio de Gestión Administrativa y de Defensa



de la Competencia de la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo, en relación con los hechos denunciados, se desprende los siguientes elementos relevantes sobre el funcionamiento del Colegio en relación con la gestión de los listados de peritos y los requisitos exigidos a colegiados externos:

21. El COAPIV de acuerdo con la legislación vigente y sus funciones estatutarias, elabora y gestiona una relación o listado de profesionales (colegiados) que pueden ser requeridos para intervenir como peritos en asuntos judiciales ante la Administración Tributaria, entidades y particulares.

Concretamente, el COAPIV elabora cuatro listados de peritos en función de los destinatarios: Juzgados y Tribunales, Administración Tributaria, Registro Mercantil y General (particulares).

22. La inclusión en dichos listados se efectúa a iniciativa del profesional, esto es, previa petición del interesado, de tal modo que no todos los colegiados del COAPIV (225 en 2012, de los cuales 210 eran ejercientes y 15 no ejercientes) integran las citadas listas.

La siguiente tabla expresa gráficamente alguno de los datos recabados en relación a la composición de los distintos listados de peritos:

AÑO 2012	LISTADO ÓRGANOS JUDICIALES	LISTADO ADMINISTRACIÓN TRIBUTARIA	LISTADO REGISTRO MERCANTIL	LISTADO GENERAL
<b>Nº total integrantes, con independencia de su procedencia</b>	137	129	132	137
<b>Integrantes colegiados en el COAPIV y % respecto al total de profesionales que conforman los listados</b>	134 97,81%	128 99,22%	130 98,48	134 97,81%
<b>Integrantes de otros Colegios y % respecto al total de profesionales que conforman los listados</b>	3 2,18%	1 0,72%	2 1,51%	3 2,18%
<b>% de integrantes colegiados en el COAPIV respecto del total de colegiados ejercientes (210).</b>	63,80%	60,95%	61,90%	63,80%



Fuente: Servicio de Gestión Administrativa y Defensa de la Competencia a partir de la información facilitada por el COAPIV.

Debe resaltarse que el denunciante recibió la contestación favorable del COAPIV a su solicitud de integrarse en las listas de peritos que esa Corporación confecciona (folio 6), decisión que fue acordada y motivada en sesión de la Junta de Gobierno celebrada el 22 de diciembre de 2011. De los listados confeccionados por el COAPIV, el denunciante estaba integrado en los tres en los que demandó su inclusión (folio 5): el General (folio 53), el de Juzgados y Tribunales (folio 57) y el del Registro Mercantil (folio 65).

Por consiguiente, los listados están integrados mayoritariamente por profesionales colegiados en el COAPIV y, residualmente, por profesionales de otros Colegios. Por otro lado, aproximadamente dos tercios de los colegiados ejercientes en el COAPIV están integrados en las listas de peritos.

23. La colegiación es voluntaria para los agentes de la propiedad inmobiliaria, no obstante, una de las condiciones de acceso a los listados es la de ostentar la condición de colegiado del COAPIV, condición que se adquiere con el cumplimiento de los siguientes requisitos, que acumulativamente son:

- Haber obtenido el título de API o, bien ser titulado universitario de grado medio o superior, o titulación equivalente, bien estar en posesión de un título con rango de licenciatura o diplomatura en una carrera que se refiera específicamente a materias inmobiliarias.
- Abonar la cuota de inscripción o colegiación y una cuota ordinaria periódica.
- Acreditación de haber constituido la fianza colegial correspondiente.
- Declaración jurada de no estar incurso en las situaciones que darían lugar a la denegación de la incorporación (artículo 8).

24. Los colegiados ejercientes del COAPIV abonan una cuota de alta colegial de 350€ y una cuota mensual, que ascendía en 2012 a 65,53€ y en 2013 a 67,52€. El Colegio sostiene que dichas cuotas son moderadas puesto que *«la tramitación de la colegiación supone la utilización del personal del Colegio durante varias horas, tanto en la atención al nuevo colegiado, como recabando los documentos necesarios, proceder a la cumplimentación interna, archivo, ordenación para la creación de una ficha independiente por colegiado, introduciendo todos los*



*datos del mismo, comprobación de la documentación que debe remitirse al Consejo General y seguimiento de la misma hasta que dicho órgano comunica formalmente el alta en el mismo. El alta se trata en sesión de Junta de Gobierno, y el acuerdo adoptado se notifica al interesado. Igualmente los datos del mismo se procesan en los distintos ficheros informáticos».*

25. Por su parte, como contraprestación por la cuota que satisfacen, los colegiados ostentan los derechos que se incluyen en el artículo 14 del Estatuto y reciben todos los servicios que el Colegio presta (además de beneficiarse de un seguro de responsabilidad civil que el Colegio tiene concertado).

La inclusión en los listados de peritos que el Colegio confecciona es uno de los servicios incluidos para los colegiados en la cuota colegial mensual, previa acreditación *«mediante la presentación de la documentación correspondiente (de) sus conocimientos en materia de valoraciones inmobiliarias, o en su caso realizar alguno de los cursos que al efecto lleva a cabo este Colegio, sin que en ningún supuesto sea obligatorio la realización de dicho curso que puede suplirse por otros similares realizados por entidades públicas o privadas».*

26. En el caso de colegiados de otras procedencias, para integrar las listas de peritos que el COAPIV confecciona se requiere:

- Acreditar la inscripción al correspondiente Colegio de procedencia.
- Abonar una cuota de 19,70 euros mensuales. Esta cuota ha estado vigente en 2012 (folio 83) y 2013 (folio 193).
- Acreditar conocimientos o formación en materia de valoraciones inmobiliarias, en los mismos términos que a los colegiados del COAPIV.

Preguntado el COAPIV sobre los servicios a los que da derecho el pago de la cuota de 19,70 euros mensuales, afirma (folio 21) que la citada cuota se acordó por la Junta de Gobierno el día 11 de noviembre de 2011 y que responde a la importante labor de difusión y de actividad administrativa y de gestión que se despliega para darlas a conocer a sus destinatarios. Entre dichos servicios se incluyen lo siguientes, según el COAPIV:

- Inclusión en los listados del Colegio, con actualización periódica de los mismos.
- Aparición en los listados colegiales de acceso a particulares bien de la página web, bien por solicitud directa de un interesado.



- Tramitación de comunicaciones de solicitud de turno al colegiado, así como el cobro de las que resulten por justicia gratuita.
- Asesoramiento legal en aquellas cuestiones propias de la pericia, a través de la Asesoría Jurídica del Colegio.
- Utilización de las dependencias colegiales, así como la biblioteca colegial, a los fines de reunión, obtención de antecedentes, o cualquier otro dato útil para la valoración, con utilización de medios humanos y materiales del Colegio, tales como el personal empleado, fotocopiadora, etc.
- Acceso gratuito, como API al punto de información catastral que existe ubicado en el Colegio.

A lo anterior se añade en el folio 73 que: *«el Colegio propicia también el acceso a determinados programas informáticos que facilitan la realización de la pericia, y tiene a disposición de los colegiados biblioteca donde es posible consultar manuales y libros sobre esta actividad».*

En el folio 46 se indica por parte del COAPIV que la citada cuota *«es notoriamente inferior a la cuota que se abona por un colegiado ordinario»* y que los criterios para su establecimiento se corresponden con la naturaleza e intensidad de los servicios prestados y por su utilidad, *«siguiendo un criterio de equidad y proporcionalidad respecto a los derechos de los colegiados (del COAPIV) incluidos en las listas de peritos».*

27. En relación con la formación requerida para formar parte de las listas de profesionales y los criterios que se utilizan para valorar la idoneidad de la misma, el Colegio informa de que la formación requerida es idéntica para cualquier colegiado o para un colegiado de otra provincia que quiera formar parte de dichos listados, dado que la inclusión se realiza en igualdad de condiciones.

El Colegio justifica la exigencia de esa formación específica en los siguientes términos (folio 21):

*«Dado que el artículo 1 del Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, permite la colegiación partiendo de diversos títulos previos que no llevan aparejados conocimientos específicos en materia de valoración de bienes inmuebles, y a fin de garantizar a los particulares y Administraciones Públicas que los informes periciales se realizan por personas*



*concedoras de la materia, lo que por otra parte es una exigencia de las distintas Administraciones Públicas y de la propia Ley de Enjuiciamiento Civil, todos los colegiados que deseen inscribirse en los listados de peritos, bien por su pertenencia al Colegio, bien por proceder de otros Colegios, deben acreditar mediante la presentación de la documentación correspondiente sus conocimientos en materia de valoraciones inmobiliarias».*

Concretamente deben acreditarse conocimientos en materia de pericia inmobiliaria. Y a estos efectos, preguntado el COAPIV sobre los criterios que utiliza para valorar la idoneidad o no de la formación, se informa (folio 51) de que el criterio orientador que sigue el Colegio es el del temario de los exámenes para la obtención del título de API expedido en su día por el Ministerio de Fomento, y que con el fin de seguir criterios homogéneos, se tiene en cuenta el temario sobre valoraciones inmobiliarias que allí aparecía. Para ilustrar sobre el particular, el COAPIV aportó copia de la Resolución de 24 de febrero de 1999, de la Subsecretaría del Ministerio de Fomento, por la que se convocaron los últimos exámenes para la obtención del título profesional de API, cuyos temas 86 a 90 se refieren a las valoraciones inmobiliarias (folio 69).

Posteriormente, a requerimiento de la Instrucción, se concreta que sin perjuicio de que se realicen cursos impartidos fuera del Colegio, el COAPIV ofrece periódicamente a los colegiados la realización de un curso a estos efectos cuya duración es de dos días completos *«y aunque la distribución horaria es variable, podemos hablar de una carga académica de 16 horas aproximadamente»*. Añade la Corporación que hasta el momento no ha habido ningún problema al respecto y que no se ha rechazado ninguna petición por este motivo (folio 73).

28. Debe advertirse que existen diversas asociaciones que elaboran listas de peritos y colaboran con la Administración de Justicia distribuyendo dichos listados, como por ejemplo, la Asociación de Peritos Judiciales Inmobiliarios, la Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunitat Valenciana y la Asociación Nacional de Peritos Judiciales (folios 75-81).

29. Finalmente, en relación con la gestión realizada por el COAPIV, este Colegio informaba en su web (folio 86) de que: *«todos los colegiados tienen suscrita a través del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia una póliza de seguro de responsabilidad*



*civil profesional».*

Preguntado al COAPIV en fecha 21 de noviembre de 2012 (folio 109) sobre la normativa que exige como requisito de colegiación la suscripción de un seguro de responsabilidad civil, éste manifestó en su escrito de 3 de diciembre de 2012 (folio 117) que *«el Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre, establece la obligatoriedad de que cada Colegio tenga suscrito un seguro de responsabilidad civil profesional, con una cobertura mínima, según establece el artículo 11 de dicha disposición (...); el citado seguro cubre la responsabilidad profesional de los agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados»; que «quien suscribe el seguro es cada Colegio, si bien serán beneficiarios del mismo lógicamente los colegiados» y que «la existencia de seguro es igualmente contemplada en los Estatutos particulares de este Colegio».*

Asimismo, indica que *«aunque sería posible que un colegiado suscribiera individualmente un seguro similar ello sería completamente absurdo por cuanto la contratación como persona individual de un seguro de estas características multiplicaría la prima por diez. En cambio, al ser el Colegio el que contrata el seguro el coste de la prima es un servicio más que se presta al colegiado lo que abarata a todos los colegiados la existencia del seguro; (...) el seguro (...) beneficia a los clientes de los colegiados que tienen cubierta, como consumidores de sus servicios, las posibles responsabilidades en que el colegiado pudiera incurrir».*

30. Asimismo, figura en el expediente impresión de la página web del COAPIV en la que a fecha 9 de noviembre de 2012 (folio 87) el Colegio informaba de que *«dispone de una lista de agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados capacitados para emitir dictámenes, valoraciones, tasaciones de pisos e inmuebles en Valencia y en cualquier otra provincia, así también informes inmobiliarios oficiales. Para utilizar este servicio, sólo tiene que enviar sus datos de contacto así como información sobre el elemento a valorar (tipo de propiedad y ubicación). El Colegio designará un agente independiente que confeccionará el dictamen que se precisa. También puede descargar listado de peritos inmobiliarios 2012».*

Preguntado sobre este extremo, esto es, que sea el propio Colegio quien designa al agente que confecciona el dictamen que se solicita (folio 109), en su escrito de fecha 3 de diciembre de 2012 (folio 117) el Colegio afirmó que *«la información que se indica en este apartado de su escrito es errónea en la actualidad. La Junta de Gobierno en su sesión de 22 de diciembre de 2011 acordó (...) remitir a los particulares el listado mencionado anteriormente, en*





*caso de que soliciten al Colegio un perito para la valoración de un inmueble».*

Mediante certificado de fecha 3 de diciembre de 2012, el secretario del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia da fe de que el 22 de diciembre de 2011 se adoptó el acuerdo de «subir el listado de peritos Agentes de la Propiedad Inmobiliaria a la web del Colegio [www.coapiv.com](http://www.coapiv.com). Asimismo, se acuerda remitir a los particulares el listado mencionado anteriormente, en caso de que soliciten al Colegio un perito para la valoración de un inmueble».

#### **V.- CONTENIDO DE LOS COMPROMISOS ASUMIDOS EN LA PROPUESTA DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL POR EL COAPIV**

31.- El COAPIV ha presentado propuestas de terminación convencional en fechas 4 de marzo de 2013, 9 de abril y 17 de mayo de 2013. Los compromisos básicos a los que se compromete el Colegio se refieren a la puesta a disposición de los particulares de un listado de peritos para que sean los propios particulares quienes designen a los peritos; desaparición del requisito de formación para acceso a los listados de peritos dirigidos a organismos públicos; confirmación de que la cuota de acceso a listados dirigidos a organismos públicos es igual para los colegiados del COAPIV, y por tanto no discriminatoria, así como proporcional; y, por último, aclaración de que el seguro de responsabilidad civil profesional que tiene suscrito el Colegio es opcional y gratuito para los colegiados.

#### **A) Designación de peritos a instancia de particulares en la Secretaría del Colegio**

En relación a esta cuestión el COAPIV indicó en su escrito de compromisos que «...ante el supuesto de que un particular, entendiendo como tal, cualquier persona física o jurídica que no sea la Administración de Justicia, Tributaria, etc., a la cual se remiten los distintos listados de peritos en atención a la legislación vigente, (sic) el Colegio remite a los particulares el listado de peritos correspondiente, de forma que es el particular quien contacta con dicho perito y pacta con él los honorarios correspondientes, sin que el Colegio intervenga ni en la cuantificación, ni el cobro. Dicha información aparece en la página web del Colegio de forma que cualquier particular tiene



*acceso al listado de peritos, donde figura el nombre, domicilio, despacho profesional, código postal, población, teléfonos, correo electrónico, y ámbito de actuación».*

### **B) Cuota que abonan los colegiados de otros Colegios que solicitan formar parte de los listados de peritos del Colegio de Valencia**

El Colegio manifiesta en su propuesta de compromisos que todo colegiado ejerciente recibe los servicios completos que presta el Colegio. Y en relación con los tan repetidos listados de peritos, afirma el COAPIV que *«la inclusión en dichos listados se realiza en igualdad de condiciones que a los colegiados ejercientes. También los peritos incluidos en dichos listados procedentes de otros colegios se encuentran auxiliados y promocionados en todo lo que concierne a dicha actividad pericial por la infraestructura del Colegio».*

Para el ejercicio 2013 el Colegio mantiene la cuota (19,70€ mensuales) para los colegiados procedentes de otros colegios que desean estar incluidos en los listados de peritos. En relación con esta cantidad, señala que *«en ningún momento puede considerarse excesiva habida cuenta la entidad de las prestaciones, como la remuneración que por su actividad pericial puede percibir cualquier perito. En todo momento existe igualdad respecto a los colegiados».*

Por otro lado, en el segundo escrito de compromisos presentado el 9 de abril de 2013 (folios 165-167), el COAPIV realiza una serie de aclaraciones, disponiendo que *«los costes que se tienen en cuenta para fijar la cuota de inclusión en listas de peritos respecto a los colegiados inscritos en otros colegios son los siguientes:*

- recepción de la información e instancia, con apertura de expediente para la Junta de Gobierno. Comprobación de la documentación y, en su caso, aclaración de la misma: 50€*
- tratamiento de la información, e inclusión del perito en las diferentes lista existentes (judicial, extrajudicial, Administración Tributaria, etc): 30€*
- tratamiento de la información respecto a la inclusión de los datos del perito en la página web: 30€*
- actualización anual de los datos del perito: 15€*
- coste de mantenimiento de la página web en lo que respecta a los listados de peritos, con la actualización de su información y enlaces: 10€*



- *coste de la revisión anual del listado de peritos a los distintos decanatos y Juzgados de la provincia de Valencia: 15€*
- *actividades de difusión y promoción de los listados periciales, tanto con las distintas Administraciones Públicas como respecto a los particulares: 18€*
- *utilización de los distintos servicios a los que tienen derecho los peritos, como biblioteca especializada en materia de valoraciones, información catastral, información jurídica, etc.: 55€*
- *utilización de los servicios de administración del Colegio en la secretaría del mismo: 10€*
- *actividades colegiales relacionadas con la pericia, tales como conferencias, cursos de actualización, programas informáticos, etc.: 35 €*

*El resultado de las cifras anteriores suponen un total de 268€, que dividido por 12 meses, daría una cifra total de 22,33€. Como se puede apreciar, la cantidad acordada para el ejercicio 2013 a percibir a aquellas personas colegiadas en otros colegios que desean estar incluidos en las listas de peritos es inferior a dicha cifra».*

### **C) Requisitos para acceso al listado de peritos. Formación Previa**

En relación con el requisito de formación previa para el acceso al listado de peritos, el COAPIV expone en su escrito de compromisos que se solicita con objeto de velar por la corrección en el cumplimiento de la actividad profesional, y no se ha pretendido establecer obstáculo o limitación al acceso de los colegiados a los listados de peritos. No obstante, a fin de obtener una terminación convencional propone *«el desdoblamiento del listado de peritos, distinguiendo los casos en los que se realiza la designación judicial del perito de aquéllos en los que se lleva a cabo por el particular. En el primero de los casos, el listado se envía a los Juzgados y otras instituciones cuyas designaciones son turnadas directamente por ellos»*. En este sentido, se sugiere por el Colegio la modificación de los requisitos establecidos en la normativa interna reguladora de la actividad de tasación y del turno oficial del colegio, con objeto de establecer los requisitos para el acceso a las listas de peritos por cualquier colegiado que lo solicite, con independencia del Colegio territorial de procedencia: 1) estar dado de alta como ejerciente en cualquier colegio oficial de API de España; 2) estar al corriente de sus obligaciones colegiales en el colegio de procedencia; 3) no estar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario alguno.



Por último, para el Listado General a disposición de los particulares, el Colegio plantea que los requisitos establecidos consistan en haber estado dado de alta en la lista de peritos judiciales en el Colegio de procedencia el año inmediato anterior a la solicitud, o, en su defecto, acreditar formación en tasaciones inmobiliarias o en valoraciones de bienes inmuebles a través de cursos impartidos por cualquier Colegio Oficial de API de España, o en cualquier otra institución o entidad pública o privada, siempre y cuando se cumplan determinados requisitos de contenido y duración. En cuanto al contenido éste abarcaría los principios generales de valoración inmobiliaria; los criterios y tipos de valores; consideraciones sobre superficies; métodos de valoración; comparación, coste y residual; actualización de rentas de alquiler; y valoración de viviendas protegidas. En relación a la duración ésta será de un mínimo de 40 horas.

#### **D) Seguro de Responsabilidad Civil**

El COAPIV expone en sus compromisos que entre los servicios que presta a sus colegiados está el seguro de responsabilidad civil que cubre la actividad profesional de los mismos, que *«el servicio no supone aumento alguno en la cuota colegial, ni se cobra al margen o separadamente a dicha cuota»* y que *«cualquier colegiado tiene la posibilidad de verse beneficiado en dicho seguro, bastando con que lo solicite el día de la colegiación, momento en que se le informa de la existencia de dicho servicio»*.

No obstante lo anterior, el COAPIV propone la elaboración de un escrito que se entregará a toda persona en el momento de la colegiación con el que se le informará de la póliza de responsabilidad civil suscrita por el Colegio con las coberturas existentes, que el colegiado pueda solicitar estar incluido como beneficiario de dicha póliza, y que dicha inclusión no supondrá coste adicional alguno.

### **VI.- ALEGACIONES PRESENTADAS POR LA DIRECCIÓN DE INVESTIGACIÓN DE LA CNC A LA PROPUESTA DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL**

32. La Dirección de Investigación presentó con fecha 2 de mayo de 2013 alegaciones en relación con las propuestas de compromisos efectuadas por el Colegio (folios 184-187):

33. En relación con la cuota que abonan los peritos de otros colegios que solicitan formar parte de los listados, entiende la CNC que *«la cantidad que cualquier Colegio puede*



*exigir por la inscripción de cualquier colegiado en su lista de peritos debe ser proporcional al servicio prestado, transparente, no abusiva, ni discriminatoria. (...) el análisis de los órganos de competencia debe dirigirse a comprobar si los criterios que el COAPIV presenta son o no objetivos y están suficientemente justificados, ya que sólo de esta manera, con independencia de la cantidad resultante, los compromisos permitirán evitar situaciones futuras semejantes».*

En opinión de la Dirección de Investigación el COAPIV no ha aportado un desglose por conceptos de la cuota colegial que lleve a poder concluir si la cuota de 19,70€ que se cobra a los colegiados de otros colegios es igual o no que la cobrada a sus propios colegiados y por tanto podría ser discriminatoria.

34. En cuanto al seguro de responsabilidad civil, la Dirección de Investigación plantea dudas sobre si el coste de tal seguro está o no incluido en la cuota colegial.

35. Notificadas las alegaciones al COAPIV, éste afirma que: *«la cuota impuesta no supone discriminación a la vista absoluta de cuota que se cobra»,* y que *«hacer un desglose por conceptos de la cuota ordinaria (...) choca frontalmente con el concepto mismo de cuota colegial, puesto que un Colegio Profesional no cobra separadamente los distintos servicios que presta, sino que precisamente cobra una cuota única y global a cada colegiado para poder prestar dichos servicios».* El cálculo de los 19,70 euros tendría presente la totalidad del posible coste para el Colegio. Según el COAPIV dicho cálculo es perfectamente válido para cualquier otro colegiado y si se tuviera que hacer el desglose el coste respecto a este apartado sería igualmente de 19,70€ *«aunque al existir una cuota mensual única para los colegiados de Valencia, en la misma no se especifica cada concepto individualizado».*

Respecto del seguro de responsabilidad civil contesta el Colegio indicando que no supone coste alguno para el colegiado, procediéndose a la inclusión cuando así lo solicita el colegiado de manera voluntaria, de forma que sólo tiene dicho servicio quien expresamente lo solicita, pagando el Colegio dicha póliza.

36. La propuesta de resolución elevada a esta Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, se pronuncia también sobre las alegaciones de la CNC:

En relación con el desglose por conceptos de la cuota colegial, la propuesta de



resolución insiste en que la normativa otorga un amplio margen a las previsiones estatutarias de los Colegios en la determinación de su régimen económico. Así, tanto el art. 6.3 f) LCP, como el art. 10.3.f) de la Ley de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunitat Valenciana, remiten a lo que dispongan los Estatutos sobre las materias relativas a los derechos y deberes de los colegiados y régimen económico y financiero y exacción de cuotas y otras percepciones y forma de control de los gastos e inversiones.

Por su parte, el artículo 54 de los Estatutos del COAPIV dispone que *«el Colegio tendrá plena capacidad jurídica en el ámbito económico patrimonial y deberá contar con recursos propios para atender sus fines, quedando obligados todos los colegiados a atender su sostenimiento en la forma reglamentaria»*. Añadiendo que *«los recursos del Colegio serán: cuotas de colegiación; cuotas ordinarias, cuotas extraordinarias, visados, cargos por servicios individualmente prestados a algún colegiado, ingresos derivados de convenios de colaboración, subvenciones, herencias, legados y liberalidades, ingresos financieros, los procedentes del patrimonio colegial y de las publicaciones y otros que puedan ser aprobados en la Junta General»*.

En virtud de estos argumentos, entiende la Subsecretaría, en tesis que también suscribe esta Resolución, que el concepto de cuota colegial se basa en que todos los colegiados deben contribuir al mantenimiento de los gastos de toda la infraestructura y actividad general del Colegio, pues precisamente, ha de tenerse en cuenta, que el núcleo fundamental de los Colegios, como corporaciones sectoriales de base privada, radica en la defensa de los intereses privados de los colegiados. En consecuencia, cada Colegio, en virtud de su autonomía financiera, puede establecer y distribuir las cuotas de la forma que considere más conveniente, siempre y cuando no se trate de una decisión arbitraria. Sería plausible por descontado el establecimiento de cuotas complementarias para aquellos servicios voluntarios que gestione previa autorización expresa de cada uno de los Colegiados. Sin embargo, dicha posibilidad es algo que no puede imponérsele al Colegio, sino que debe entenderse incluida en la esfera de su autonomía financiera.

En este sentido, considera esta Comisión de Defensa de la Competencia que la información aportada por el COAPIV respecto al origen y justificación de la cuota de acceso al listado de no colegiados responde a los principios de objetividad, proporcionalidad, transparencia y no discriminación, sin necesidad de efectuar un



desglose exhaustivo de la misma, pues su propia comparación con la de los colegiados de Valencia denota que es proporcional.

En cuanto a las alegaciones sobre el seguro de responsabilidad civil, de la información obrante en el expediente y, en particular, de la contestación del Colegio ante las alegaciones de la Dirección de Investigación sobre el coste del mismo, esta Comisión debe estimar que ha quedado suficientemente acreditado el carácter voluntario y gratuito del mismo.

#### **VII.- ADECUACIÓN DE LOS COMPROMISOS PRESENTADOS POR COAPIV A LAS EXIGENCIAS DEL ARTÍCULO 52 LEY 15/2007, DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA**

37. Para acordar o no una resolución de terminación convencional, esta Comisión debe dilucidar si conforme al art. 52.1 LDC los compromisos presentados por el COAPIV resuelven *«los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente y quede garantizado suficientemente el interés público»*.

38. A estos efectos, debemos reiterar que los efectos anticompetitivos examinados se derivan de las siguientes actuaciones del COAPIV:

- designación por el Colegio de los peritos en caso de particulares que soliciten emisión de dictámenes;
- suscripción de un seguro de responsabilidad civil a los colegiados;
- exigencia de formación adicional para integrar los listados de peritos y de una cuota de 19,70€ mensuales a los miembros de otros Colegios Profesionales para acceder a las listas de peritos que el Colegio de Valencia confecciona.

39. En relación a la designación por el Colegio de los peritos en caso de particulares que soliciten emisión de dictámenes, en los compromisos presentados el 4 de marzo el COAPIV puso de manifiesto que en caso de que un particular se dirija a la Secretaría con el fin de que se designe un perito, *«se le informa de la posibilidad de obtener el listado telemáticamente y si el interesado lo prefiere, se le remite (dicho listado) directamente por el Colegio»*, siendo el particular el que decide y elige al perito.

A estos efectos, obra en el expediente que desde la Subsecretaría de la Conselleria de



Economía, Industria, Turismo y Empleo, se ha comprobado que efectivamente el COAPIV procedió a modificar su página web de forma que el listado de peritos inmobiliarios puede descargarse directamente de la página web del COAPIV por cualquier persona. Asimismo, se ha constatado que ha sido eliminada la referencia «*el colegio designará un agente independiente*». En lugar de ello únicamente se indica que el Colegio dispone de una lista de peritos de agentes de la propiedad inmobiliaria colegiados capacitados para emitir dictámenes, valoraciones, tasaciones de pisos e inmuebles en Valencia y cualquier otra provincia, figurando a continuación el link «*descargar listado de peritos inmobiliarios*» (folio 195).

40. Por lo que respecta a la exigencia de un seguro de responsabilidad civil, de la información que inicialmente se contrastó en la página web del COAPIV (folio 86), parecía deducirse el carácter obligatorio de la suscripción de dicho seguro.

De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 21 de la Ley 17/2009, de Libre Acceso a las Actividades de Servicios y su Ejercicio «*se podrá exigir a los prestadores de servicios, en norma con rango de ley, la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional u otra garantía equivalente que cubra los daños que puedan provocar en la prestación del servicio en aquellos casos en que los servicios que presten presenten un riesgo directo y concreto para la salud o para la seguridad del destinatario o de un tercero, o para la seguridad financiera del destinatario. La garantía exigida deberá ser proporcionada a la naturaleza y alcance del riesgo cubierto*».

De acuerdo con lo dispuesto en el Real Decreto 1294/2007, el Pleno del Consejo General de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria puede acordar, con carácter vinculante para todos los Colegios Territoriales la suscripción de un seguro de responsabilidad civil profesional con una cobertura mínima y sin perjuicio de las mejoras de cobertura que acuerde el Colegio Oficial o cada colegiado.

En consecuencia, no existe en el presente caso una ley o norma de rango legal que contemple la obligatoriedad de suscripción de un seguro de responsabilidad civil por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, sino una previsión contemplada a nivel reglamentario.

El Colegio, en los compromisos aportados el 4 de marzo, manifestó que el seguro de





responsabilidad civil no suponía aumento específico alguno en la cuota colegial, ni se cobraba al margen o separadamente a dicha cuota. Asimismo, indicó el Colegio que cualquier colegiado tiene la posibilidad, que no la obligación, de beneficiarse en dicho seguro, bastando la mera solicitud en el momento de la colegiación. Esta circunstancia fue reiterada por el COAPIV en su escrito de 17 de mayo aseverando que el seguro no supone coste alguno para el colegiado y que efectivamente la inclusión se realiza cuando así lo solicita el colegiado, de manera voluntaria, siendo el Colegio el que abona la póliza.

En adición a lo anterior, el COAPIV se comprometió a elaborar un escrito que se entregará a toda persona en el momento de la colegiación y en el que se informará sobre la existencia de una póliza de responsabilidad civil suscrita por el Colegio con las coberturas efectivas, pudiendo solicitar el colegiado su inclusión como beneficiario de dicha póliza sin coste alguno adicional.

La Subsecretaría ha comprobado que en fecha 23 de mayo de 2013 en la página web del COAPIV se había sustituido la referencia anteriormente existente *«todos los colegiados tienen suscrita a través del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional»* por la expresión *«todos los colegiados tienen a su disposición en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia una póliza de seguro de responsabilidad civil profesional»* (folio 194).

41. Por lo que respecta a los requisitos de formación y colegiación exigibles para acceso a los listados de peritos destinados a organismos públicos, se trata de examinar si pueden introducir restricciones injustificadas y desproporcionadas al ejercicio de la profesión, y distorsionar las condiciones de competencia en la prestación de servicios.

En este sentido, consideramos que los requisitos de acceso a las listas de peritos para la designación judicial o administrativa, no deberían ser otros que los establecidos en la normativa de enjuiciamiento civil y demás normativas reguladoras de los listados que se traten, de forma que la imposición de requisitos distintos supondría una restricción de acceso con efectos anticompetitivos.

El COAPIV ha propuesto la modificación de la normativa interna reguladora de la actividad de tasación y del turno oficial del Colegio, de forma que los únicos requisitos



exigibles sean: estar dado de alta como ejerciente en cualquier Colegio de API de España, estar al corriente con sus obligaciones colegiales y no estar afecto a incompatibilidades, ni estar sancionado por expediente disciplinario, sin perjuicio de los requisitos que sean exigibles en virtud de la normativa que regula estos listados.

Conforme a ello, se eliminaría el requisito de acreditación de formación en peritaje y valoración, lo que estaría en consonancia con el art. 340 LEC y sería acorde con la normativa de defensa de la competencia.

En segundo lugar, se exige estar de alta como ejerciente en cualquier Colegio de API de España. En relación a este requisito conviene recordar que la Ley de Enjuiciamiento Civil dispone que en caso que se trate de materias que no estén comprendidas en títulos profesionales oficiales, se nombrarán entre personas entendidas en las materias. Asimismo, señala la Ley que podrá solicitarse dictamen de Academias e instituciones culturales y científicas que se ocupen del estudio de las materias correspondientes al objeto de la pericia.

En este sentido, tal y como ha señalado la CNC, la aptitud anticompitativa de los requisitos para ser incluido en una lista pericial debe tener en cuenta, al menos, la exigencia o no de la colegiación obligatoria por ley para el ejercicio de la profesión, así como la posibilidad de que los profesionales no colegiados puedan ser incluidos en listas alternativas a las elaboradas por el Colegio (Resolución de 19 de noviembre de 2012, expediente SANC MAD/07/11 API). En el presente caso, dado que la lista del COAPIV no es la única que existe en el mercado, puesto que existen otras asociaciones como la Asociación de Peritos Judiciales Inmobiliarios, la Asociación de Peritos Colaboradores con la Administración de Justicia de la Comunitat Valenciana y la Asociación Nacional de Peritos Judiciales que elaboran listas de peritos y colaboran con la Administración de Justicia distribuyendo las mismas, esta Subsecretaría considera que la exigencia de colegiación en cualquier Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de España para acceder al listado de peritos no es abusiva ni anticompitativa.

42. Por último, en cuanto a las cuotas a satisfacer por los agentes de la propiedad inmobiliaria, es preciso subrayar que constituyen una obligación personal de los colegiados con la Corporación de la que forman parte. Por consiguiente, el



establecimiento o modificación de las cuotas colegiales no supone ejercicio de potestad pública alguna, y va dirigido a cubrir las necesidades de funcionamiento del Colegio Profesional, y los intereses privados de los colegiados.

En el presente ejercicio, a título informativo la cuota del COAPIV para los colegiados no ejercientes es de 61,92€ mensuales, y la cuota de acceso a listados para los miembros de otros Colegios es de 19,70 €, habiendo sido ésta última aprobada por la Junta de Gobierno de 11 de noviembre de 2011 y no modificada desde entonces.

Es obvio que la prestación de servicios que lleva a cabo una institución colegial es susceptible de conllevar una contraprestación económica, ya que la inclusión en los listados genera unos gastos al Colegio (de apertura de expediente, tratamiento de la información, confección de la lista, actualización de listado, mantenimiento de la web, revisión anual, difusión y promoción de los listados periciales). Asimismo, la inclusión supone al agente de propiedad inmobiliaria el derecho a disfrutar de unos servicios adicionales, como son el de asesoramiento legal en cuestiones propias de la pericia, utilización de dependencias colegiales, acceso gratuito al Punto de Información Catastral, conferencias, cursos o uso de programas informáticos.

Sin embargo, no es competencia de los órganos de competencia fijar el valor de dicha contraprestación, sino simplemente de comprobar que la cuantía respeta los principios de objetividad, proporcionalidad, transparencia y no discriminación. Y por ello, precisamente no puede acceder a la pretensión del denunciante de fijar dicha cuota en 30€ anuales, pues ello escaparía de la competencia propia de esta Comisión. El COAPIV afirma que el cálculo de los 19,70€ responde al coste que supone para el Colegio toda la actividad relacionada con los listados de peritos, y que dicho cálculo es válido para cualquier colegiado. Afirma que existe una cuota mensual única para los colegiados de Valencia, sin especificarse en la misma cada concepto individualizado. No obstante, apunta el COAPIV que si tuviera que calcularse efectivamente el coste respecto a este apartado para los colegiados de Valencia sería igualmente el de 19,70€.

Tal y como afirma la propuesta de resolución de la Subsecretaría, la cuota colegial se basa en el concepto de que los colegiados deben contribuir al mantenimiento de los gastos de toda la infraestructura y actividad general del Colegio. Y en este punto las leyes



reguladoras de los Colegios Profesionales, remiten a lo que dispongan los Estatutos de los Colegios, dejando un amplio margen para las previsiones estatutarias respecto al régimen económico de los mismos.

Como ya se ha dicho aquí, el Colegio debe contar con recursos propios para atender sus fines, la defensa de los intereses de los colegiados, quedando obligados todos los colegiados a atender su sostenimiento contribuyendo al mantenimiento de los gastos de toda la infraestructura y actividad general del Colegio. En consecuencia cada Colegio, en virtud de su autonomía financiera, puede establecer y distribuir las cuotas de la forma que considere más conveniente, siempre y cuando no se trate de una decisión arbitraria. De la información aportada por el COAPIV respecto al origen y justificación de la cuota de acceso al listado de no colegiados, se infiere que responde a los principios de objetividad, proporcionalidad, transparencia y no discriminación.

43. En definitiva, en virtud de los compromisos adquiridos por el COAPIV, el acceso a las listas para la prestación de los servicios de peritaje sitúa a los agentes de la propiedad inmobiliaria no colegiados al COAPI de Valencia en una situación de competencia libre y en igualdad de condiciones con respecto a los colegiados.

Las medidas propuestas son justificadas, proporcionadas, no discriminatorias y no disuasorias y con ellas se resuelven los posibles efectos sobre la competencia de la conducta que dio lugar a la incoación, de tal manera que el interés público quedaría suficientemente garantizado. Su efectiva aplicación reportaría beneficios al mercado relevante, que es la prestación de servicios de intermediación inmobiliaria y pericia a órganos judiciales, entidades, instituciones y particulares por parte de agentes de la propiedad inmobiliaria en la provincia de Valencia, al permitir en condiciones equitativas el acceso de nuevos profesionales –no colegiados en el COAPIV– y estimular con ello la competencia. 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.

Conforme a lo expuesto, considerando que conforme al artículo 1.2 a) del Reglamento sobre composición y funcionamiento de la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 50/2012, de 23 de marzo,



del Consell, corresponde a esta Comisión resolver los procedimientos sancionadores que tengan por objeto las infracciones tipificadas en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana

### HA RESUELTO

PRIMERO.- Declarar que los compromisos presentados por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Valencia 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 01/2012.

SEGUNDO.- Ordenar al COAPI de Valencia acredite en el plazo de un mes desde la notificación de la resolución de este expediente la modificación de los requisitos de acceso a listados dirigidos a organismos públicos por parte de miembros de otros Colegios, establecidos en la normativa interna reguladora de la actividad de tasación y del turno oficial del Colegio, con objeto de establecer los requisitos para el acceso a las listas de peritos por cualquier colegiado que lo solicite, con independencia del Colegio territorial de procedencia, para figurar como: 1) estar dado de alta como ejerciente en cualquier otro colegio oficial de API; 2) estar al corriente de sus obligaciones colegiales en el colegio de procedencia; 3) no estar afecto a incompatibilidades y no estar sancionado por expediente disciplinario alguno. Dicha información deberá aparecer en la página web del Colegio

TERCERO.- Que el COAPIV proceda a incluir en el plazo de un mes desde la notificación la opción dirigida a miembros de otros Colegios de acceder a los listados de peritos que confecciona (sea en la instancia general de colegiación, sea en una específica) debiendo quedar dicha instancia disponible asimismo en la web. También deberá publicar en la página web la cuota para acceso a listados de peritos por miembros de otros Colegios, de igual forma que figuran las cuotas para los Colegiados de Valencia.

CUARTO.- Que el COAPIV aporte, en el plazo de un mes desde la notificación, modelo del escrito que se entregará a toda persona en el momento de la colegiación relativo a información sobre la póliza de responsabilidad civil suscrita por el Colegio, así como el



carácter opcional y gratuito del mismo.

QUINTO.- Advertir al COAPI de Valencia de que el incumplimiento de esta resolución, que pone fin al procedimiento mediante la terminación convencional, tendrá la consideración de infracción muy grave, de acuerdo con lo establecido en el artículo 62.4.c) 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 esta Resolución al Servicio de Gestión Administrativa y Defensa de la Competencia y notifíquese a las partes interesadas, haciéndoles saber que, de acuerdo con el artículo 48.1 LDC, no podrá interponer en contra ningún recurso en vía administrativa, y que podrá interponer únicamente recurso contencioso administrativo de acuerdo con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EL PRESIDENTE

D. Francisco González Castilla

VOCAL:

D<sup>a</sup> María Estrella Solernou Sanz

VOCAL:

D<sup>a</sup> María José Vañó Vañó