

Resolución Expediente SAN 11/2013 COAPI Alicante

D. Francisco González Castilla, Presidente

Dña. María José Vañó Vañó, Vocal

Dña. María Estrella Solernou Sanz, Vocal

En Valencia, a doce de septiembre de dos mil catorce.

La Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, con la composición expresada al margen y siendo Ponente D. Francisco González Castilla, ha dictado la presente Resolución en el Expediente SAN 11/2013 COAPI Alicante, incoado tras escrito de denuncia presentado por D.xxx, agente de la propiedad inmobiliaria adscrito al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, contra el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante (COAPI Alicante) en relación con presuntas prácticas anticompetitivas relativas a la gestión de los listados de peritos elaborados por el COAPI Alicante.

I. ANTECEDENTES

Los antecedentes que corresponden al Expediente SAN 11/2013, expuestos resumidamente, son los siguientes:

1. En fecha 23 de octubre de 2013 se recibió, procedente de la Dirección de Competencia de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia y en el marco de una colaboración no reglada, escrito de D. xxx, agente de la propiedad inmobiliaria adscrito al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid, contra el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante (COAPI Alicante).

En su escrito, el Sr. xxx denunciaba presuntas prácticas anticompetitivas del COAPI Alicante en relación con los listados de peritos que se distribuyen en Tribunales y Juzgados. Según su escrito, el denunciante no había sido incluido en el listado de 2013 –cuando sí lo había estado en el de 2012– porque el Colegio no le comunicó la apertura del plazo para la renovación anual de la lista de peritos, a diferencia de lo que hace con sus propios colegiados.



2. El asunto se sometió al habitual trámite de asignación 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, acordándose que el conocimiento de los hechos denunciados correspondía a los órganos de defensa de la competencia de la Comunitat Valenciana, pues los efectos de las conductas denunciadas eran puramente locales y no afectaban a un ámbito superior al de la Comunidad Autónoma.

3. A fin de conocer en lo posible la realidad de los hechos y determinar si existían indicios de infracción de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (LDC) que justificaran la incoación de expediente sancionador, se abrió una información reservada (v. art. 49.2 LDC y art. 26 RD 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia, RDC). En el marco de dicha actuación se efectuaron diversos requerimientos de información al COAPI Alicante principalmente en relación con su actividad de gestión de las listas de peritos (formación, requisitos de acceso y funcionamiento de cada una de las listas y turnos de profesionales que elabora y gestiona, procedencia de los inscritos, sistema de renovación de las listas, etc.) además de practicarse otras actuaciones en relación con la información publicada en la web del Colegio.

La información obtenida reveló indicios racionales de la existencia de posibles conductas restrictivas de la competencia prohibidas por el artículo 1.1 LDC en relación a los procedimientos de gestión de los listados de peritos de COAPI Alicante. Conforme a ello se admitió a trámite la denuncia presentada por D. xxx y se incoó expediente sancionador al COAPI Alicante por presuntas prácticas prohibidas por el artículo 1.1 de la LDC, mediante acuerdo de 6 de marzo de 2014 de la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Industria, Turismo y Empleo (CEITE).

4. Son partes interesadas, el denunciante, D. xxx, agente de la propiedad inmobiliaria, colegiado en el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Madrid que ejerce profesionalmente en la provincia de Alicante; y el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante, Corporación de Derecho Público, con personalidad jurídica propia y con capacidad plena para cumplir sus fines, y ámbito territorial en la provincia de Alicante.

Es parte interesada, asimismo, la Dirección de Competencia de la CNMC, en virtud del escrito de solicitud de admisión como parte interesada de fecha 2 de diciembre de 2013, de conformidad con lo dispuesto en el art. 5 Tres de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de



Coordinación.

5. En fase de instrucción y en contestación a un requerimiento de información adicional, se recibió escrito del COAPI Alicante en el que además de aportar la información solicitada manifestó la intención de acogerse a la posibilidad de terminación convencional del expediente, *ex* artículo 52 LDC, y su voluntad de proponer compromisos adecuados que resolvieran los efectos sobre la competencia derivados de la conducta objeto del expediente.

A la vista de lo anterior se dictó el 15 de mayo de 2014 acuerdo de inicio de procedimiento de terminación convencional por la Subsecretaría de la Conselleria. En dicho acuerdo, comunicado a los interesados, se advertía que de conformidad con lo dispuesto en los artículos 52.1 de la LDC y 39.2 RDC, el COAPI debía presentar ante la Subsecretaría la propuesta de compromisos en el plazo máximo de un mes a contar desde su notificación.

6. Con fecha 19 de junio de 2014 se recibió escrito de COAPI Alicante en el que concretaba su propuesta de compromisos. Consistía en comunicar a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria adscritos a los turnos de peritos seguidos en el COAPI Alicante, ya fueran colegiados de ese colegio o procedentes de otros colegios territoriales, del plazo y demás requisitos para la renovación anual de su inscripción. Para ello proponía modificar el texto de la página web del Colegio tal y como se analizará más adelante.

7. Esta propuesta de compromisos fue comunicada a los interesados, de acuerdo a lo previsto en el artículo 39.4 RDC, para efectuar alegaciones en el plazo de diez días. Igualmente se dio traslado de la misma a esta Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, de acuerdo al artículo 39.2 RDC.

La Dirección de Competencia de la CNMC realizó observaciones en fecha 27 de junio, que fueron notificadas al COAPI Alicante. También solicitó aclaración respecto al órgano que adoptaría los compromisos y plazo para su adopción, en fecha 8 de julio.

El denunciante, por su parte, presentó alegaciones a la propuesta de compromisos en fecha 11 de julio señalando que la modificación propuesta mantenía un afán de exclusión y diferencia de trato entre los colegiados del COAPI Alicante con el resto. Además se mostraba disconforme con los compromisos expresados porque no se resolvían los obstáculos para la competencia derivados de los hechos denunciados, puesto que el denunciante no pudo acceder al turno en 2013.



8. Finalmente, en esta exposición de antecedentes, hay que señalar que en fecha 14 de julio tiene entrada escrito de COAPI Alicante en el que se dice se da cumplimiento a las sugerencias contenidas en el escrito de la Dirección de Competencia de la CNMC y, posteriormente, por escrito de fecha 15 de julio se amplían los compromisos propuestos.

La Comisión de Defensa de la Competencia, en su sesión celebrada el 2 de julio de 2014 y en cumplimiento de las normas de reparto, procedió a nombrar como ponente del expediente a su Presidente, Sr. D. Francisco González Castilla.

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

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

10. 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 su parte, la Ley 2/1974, de 13 de febrero, de Colegios Profesionales (LCP) dispone que los acuerdos, decisiones y recomendaciones de los Colegios observarán los límites de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia. Señala igualmente que el ejercicio de las profesiones colegiadas se realizará en régimen de libre competencia y estará sujeto, en cuanto a la oferta de servicios y fijación de su remuneración, a la Ley sobre Defensa de la Competencia y a la Ley sobre Competencia Desleal. La incorporación a un Colegio sólo es requisito indispensable para el ejercicio de una profesión cuando así lo establezca una Ley estatal (art. 3.2. LCP). No es este el caso del COAPI Alicante, cuyos Estatutos (art. 5) señalan que la incorporación al Colegio es voluntaria.

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 sí mismos, según proceda». Esta misma previsión queda recogida en el artículo 5 m) de la Ley 6/1997, de 4 de diciembre, de Consejos y Colegios Profesionales de la Comunidad Valenciana. El COAPI Alicante recoge esta función en el artículo 4 d) de sus Estatutos.

El marco jurídico de la actuación de los peritos se completa con la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (LEC), cuyo art. 340 señala que 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». Por su parte, el art. 341 LEC establece el procedimiento para la designación judicial de perito.

Finalmente cabe mencionar el acuerdo de 28 de octubre de 2010, del Pleno del Consejo General del Poder Judicial, que modifica la Instrucción 5/2001, de 19 de diciembre, del Consejo, sobre remisión anual a los órganos jurisdiccionales de las listas profesionales para su designación judicial como peritos y del Protocolo de actuación del servicio común procesal para la asignación de peritos judiciales, de 9 de febrero de 2005, disponiendo que para los casos en que la colegiación no constituya requisito imprescindible para el ejercicio profesional o exista distintas titulaciones y/o profesiones susceptibles de realizar de forma adecuada la práctica pericial solicitada, los Presidentes de los Tribunales Superiores de Justicia y los Jueces Decanos procurarán solicitar los listados de peritos de todas las asociaciones profesionales, corporaciones, y colegios no oficiales que existan en la demarcación.

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

11. En cuanto al mercado de referencia, en orden a enmarcar el ámbito en el que se desarrollan las conductas desarrolladas por el COAPI Alicante presuntamente infractoras de la LDC y 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.

12. 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 Subsecretaría a esta Comisión:

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, y que actualmente pueden desarrollarse sin necesidad de ostentar titulación específica alguna ni pertenecer a ningún Colegio Oficial. Conforme a ello, el acceso a un Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria no exige ostentar titulación alguna relacionada con los ámbitos propios de la profesión.

Por otra parte, es 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. 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. A este respecto señala el COAPI Alicante que el acceso a la lista de peritos para valoración se realiza en libre competencia por cualquier persona física o jurídica ya que la entrada puede hacerse a través de Colegios Profesionales, Asociaciones y también de manera personal e individual por la simple solicitud del interesado ante el organismo competente, todo ello desde la Sentencia del Tribunal Supremo de fecha 26 de Julio de 2012 que interpretó el Acuerdo del Consejo General del Poder Judicial de 28 de Octubre de 2010 que determinó la interpretación que debía darse a los artículos 340 y 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

En cuanto a la actividad pericial en sí misma, ésta consiste en la emisión de informes periciales y/o tasaciones en las que los peritos aplican sus conocimientos especializados a algún supuesto de hecho que requiere de esa valoración. Esa necesidad de valoración puede provenir tanto del desarrollo de un proceso judicial (ya sea de los órdenes civil, penal o laboral, ya sea a iniciativa de las partes o a instancia del juez o tribunal), como de otro tipo de relaciones o negociaciones puramente privadas en las que puede ser necesaria la intervención de un perito.

Conforme a lo expuesto, el mercado de producto, desde la perspectiva de la oferta, lo



constituye la *prestación de servicios de intermediación inmobiliaria y de forma más precisa, 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.

13. En cuanto al mercado de producto en su 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.

14. Respecto al *mercado geográfico* debe considerarse que el ámbito territorial del COAPI Alicante es el de la provincia de Alicante y que, por tanto, su actividad y funciones se extienden a ese territorio.

Refuerza el carácter local del mercado que nos ocupa el hecho de que los potenciales demandantes de los servicios de intermediación inmobiliaria y peritaciones tendrán habitualmente su sede en la provincia de Alicante (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 Valencia, 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 presente asunto, en opinión de la Subsecretaria que esta Comisión comparte, es el de la *prestación de servicios de intermediación y pericia de carácter inmobiliario en la provincia de Alicante*.

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

15. De los trámites realizados por el Servicio de Gestión Administrativa y de Defensa de la Competencia de la Conselleria en relación con los hechos denunciados, se desprenden los siguientes elementos relevantes sobre el funcionamiento del Colegio en relación con la gestión de los listados de peritos.



16. En primer lugar, el COAPI Alicante gestiona tres listas de peritos:

a) Relación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria adscritos al turno de peritos judiciales tasadores de inmuebles a instancia de Juzgados y Tribunales en procedimientos en los que alguna de las partes ostente el beneficio de justicia gratuita.

Dicha lista no se difunde a órgano, entidad o persona alguna ya que son exclusivamente los Juzgados quienes requieren al Colegio el nombramiento del perito que por turno corresponda, como establece el convenio suscrito con la Conselleria de Justicia y Administraciones Públicas (DOGV 4068 de 21-08-2001). Esta lista está integrada por los colegiados que lo solicitan anualmente, ya sean de Alicante o de cualquier otro Colegio de España, y en la actualidad ninguno de los inscritos pertenece a otro Colegio distinto del de Alicante.

b) Relación de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria adscritos al turno de peritos judiciales tasadores de inmuebles a instancia de Juzgados y Tribunales en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 340 de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Dicha lista, en cumplimiento del artículo 341 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, se remite al Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad Valenciana y a los Juzgados de Primera Instancia e Instrucción de la provincia de Alicante. La integran los colegiados que lo solicitan anualmente, ya sean de Alicante (el 41,9% de los colegiados en 2014) o de cualquier otro Colegio de España. El número de profesionales integrados en esta lista en 2014 es de 98 y 7 de ellos pertenecen a otros Colegios distintos del de Alicante.

c) Relación para valoraciones a instancias de particulares, Registro Mercantil y Suma que sean solicitadas directamente a este Colegio.

Según declara el COAPI Alicante, nunca se ha recibido en este Colegio solicitud de nombramiento de perito por parte del Registro Mercantil o de Suma. A dicha lista concurren igualmente colegiados de este Colegio territorial y colegiados de otros colegios, como en las otras dos listas

17. En relación con la denuncia presentada resulta de especial interés analizar cómo se realiza la renovación anual de dichos listados.

A estos efectos, y tal y como obra en el expediente, se envía a todos los colegiados ejercientes del COAPI de Alicante en el mes de octubre una carta, con formulario adjunto,



recordando la apertura del proceso de renovación y señalando el plazo final para ello y advirtiéndoles que deben estar al corriente del pago de las cuotas colegiales. Tratándose de no colegiados, el proceso es igualmente a solicitud expresa del agente interesado, aunque no se les recuerda mediante carta el inicio del plazo de renovación para la integración de listas. Deben aportar un certificado de estar colegiado y el pago de la cuota anual de inscripción por importe de 240 €.

Conforme a ello, en la página web del COAPI Alicante figuraba antes del inicio de las actuaciones tendentes a la terminación convencional del expediente sancionador el siguiente texto en relación a la elaboración de listados de peritos:

«Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en ejercicio están facultados para realizar dictámenes periciales sobre valor de mercado de bienes inmuebles, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1294/2007 que aprueba los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General.

El turno de listados de peritos se renueva anualmente mediante solicitud del interesado entre los días 1 de octubre al 30 de noviembre, y es voluntario. Los API pertenecientes a la demarcación de este Colegio Provincial reciben anualmente la documentación preceptiva para que puedan solicitar la inscripción en dicho turno y listados. En cuanto a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de otros COAPI que deseen entrar en este turno y listados, pueden descargar aquí el impreso de solicitud y remitirlo por e-mail a coapi@apialicante.com dentro del plazo previsto para ello, junto con un certificado de colegiación de su Colegio y el justificante de pago de la cuota de inscripción al turno y listados. El pago pueden realizarlo en efectivo en estas oficinas o solicitar el número de cuenta para realizar el ingreso. La inscripción y renovación en el turno y listados es anual, tanto para los colegiados de este COAPI de Alicante como para los pertenecientes a otros Colegios de API»

18. De lo expuesto, y tal y como señala el informe y propuesta de terminación convencional elevada a esta Comisión por la Subsecretaría, debe concluirse que la práctica llevada a cabo por el COAPI Alicante en el proceso de renovación anual de los listados de peritos contiene indicios de restricción de la competencia en tanto que implicaría una restricción de acceso al mercado –de peritaciones o tasaciones inmobiliarias en el ámbito de la provincia de



Alicante– injustificado y discriminatorio para los peritos no colegiados en el COAPI Alicante, que deben adoptar una postura más diligente y activa para poder integrar los listados del año siguiente, que no se exige a los colegiados del COAPI Alicante.

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

19. Como señalamos en el apartado de antecedentes, con fecha 19 de junio de 2014 se recibió en la Conselleria escrito de COAPI Alicante en el que concretaba su propuesta de compromisos. Consistía en comunicar a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria adscritos a los turnos de peritos seguidos en el COAPI Alicante el plazo y demás requisitos para la renovación anual de su inscripción con independencia del colegio territorial del que procedieran. Para ello proponía modificar el texto de la página web del Colegio relativo a la comunicación y plazos en el siguiente sentido:

«Los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en ejercicio están facultados para realizar dictámenes periciales sobre valor de mercado de bienes inmuebles, de conformidad con lo dispuesto en el Real Decreto 1294/2007 que aprueba los Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General. El turno de listados de peritos se renueva anualmente mediante solicitud del interesado entre los días 1 de octubre al 30 de noviembre, y es voluntario. Los API pertenecientes a la demarcación de este Colegio Provincial y los inscritos en anualidades anteriores, reciben anualmente la documentación preceptiva para que puedan solicitar la inscripción en dicho turno y listados. En cuanto a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de otros COAPI que deseen entrar en este turno y listados, pueden descargar aquí el impreso de solicitud y remitirlo por e-mail a coapi@apialicante.com dentro del plazo previsto para ello, junto con un certificado de colegiación de su Colegio y el justificante de pago de la cuota de inscripción al turno y listados. El pago pueden realizarlo en efectivo en estas oficinas o solicitar el número de cuenta para realizar el ingreso. La inscripción y renovación en el turno y listados es anual, tanto para los colegiados de este COAPI de Alicante como para los pertenecientes a otros Colegios de API»

20. Esta propuesta se completa mediante escrito de 14 de julio –tras las alegaciones de la



Dirección de Competencia de la CNMC y del denunciante– en el que COAPI Alicante manifiesta que da cumplimiento a las sugerencias contenidas en el escrito de la Dirección de Competencia, señalando que en fecha 16 de junio quedó modificada la página web en el sentido indicado y que se informará de la modificación realizada a los colegiados y colegiados de otros COAPI que están en el turno de valoraciones mediante correo electrónico. Posteriormente, por escrito de fecha 15 de julio se amplían los compromisos propuestos en el sentido de abstenerse en el futuro de contravenir la normativa de competencia y de remitir a todos los colegiados la Resolución que se dicte, incluyéndola también en la página web. Se informa asimismo de que el órgano competente para adoptar estos compromisos es la Presidencia, por delegación de la Junta de Gobierno del Colegio, y que será llevado a cabo en el plazo de diez días desde la comunicación de la Resolución.

VI. EXAMEN DE LAS ALEGACIONES PRESENTADAS A LA PROPUESTA DE TERMINACIÓN CONVENCIONAL

21. Como se ha señalado, la Dirección de Competencia de la CNMC presentó en fecha 30 de junio de 2014 una serie de observaciones y precisiones a los compromisos propuestos por el COAPI Alicante.

En primer lugar afirmaba que el compromiso de comunicar de la misma manera y tiempo a todos los agentes adscritos a los turnos de peritos los plazos y demás requisitos para la renovación anual de su inscripción –fueran colegiados o no en el COAPI Alicante– resolvía adecuadamente los efectos sobre la competencia derivados de las conductas objeto del expediente, además de permitir una vigilancia eficaz de su cumplimiento.

No obstante, consideraba que sería necesario incluir alguna precisión referida a una abstención de futuro de no contravenir la normativa de competencia y que la Resolución por la que se resuelve la terminación convencional del expediente sea comunicada a todos los colegiados, además de incluirla en la página web, no sólo para comprender mejor los compromisos, sino para conocer los motivos de incoación del expediente y de su terminación convencional, tanto para los colegiados como para cualquier usuario, incluidos otros profesionales que pudieran verse afectados. Resulta evidente que estas precisiones son pertinentes, habida cuenta de la importancia que tiene la debida difusión de los actos y resoluciones de las autoridades de competencia para la más amplia consecución de los objetivos



de interés público que éstas tienen encomendadas.

En el supuesto analizado estos requerimientos han sido asumidos por el COAPI Alicante en forma de compromisos que se llevarán a cabo en el plazo de diez días desde que se le notifique la Resolución (véase *supra*, 21), por lo que no existe obstáculo alguno en este sentido a la terminación convencional del expediente.

22. En cuanto al denunciante, Sr. D. xxx, ya el 2 de junio de 2014, con ocasión de la notificación del acuerdo de inicio del procedimiento terminación convencional, presentó escrito señalando que la eventual propuesta de compromisos adecuados «*a futuro*» no justificaría nunca la conducta de haber actuado con anterioridad en contra de las normas de competencia vigentes, en la medida en que había sido privado de ejercer como perito judicial inmobiliario. Según el denunciante el daño ya había sido causado y las propuestas del COAPI no tenían otro objetivo que dilatar el procedimiento.

Posteriormente, en fecha 11 de julio de 2014, tiene entrada escrito de alegaciones planteadas por el denunciante, expuestas resumidamente de la siguiente manera:

En primer lugar, comienza por aceptar que el Colegio en su propuesta recoge a la perfección su intención de atender de forma igualitaria, en cuanto a la información de plazos y demás requisitos para la renovación anual de su inscripción «*a los colegiados adscritos a los turnos de peritos y que pertenecen al propio Colegio, con los colegiados pertenecientes a otros Colegios*».

Sin embargo considera el denunciante que esa apariencia queda después frustrada por diversas razones:

- En su opinión la redacción del texto de la página web del Colegio no es correcta, al señalar «*colegiados en este Colegio Territorial y a los no colegiados*» cuando debería repetir para no dar lugar a equívocos «*...y colegiados pertenecientes a otros colegios*».
- Por otra parte, según el denunciante, el nuevo texto señala que «*los API pertenecientes a la demarcación de este Colegio Provincial y los inscritos en anualidades anteriores, reciben anualmente la documentación preceptiva para que puedan solicitar la inscripción en dicho turno y listados*», por lo que no incluye a los API colegiados pertenecientes a otros Colegios inscritos en anualidades anteriores, sino tan sólo a «*los API pertenecientes a la demarcación de este Colegio Provincial*».



- Aprecia un afán de exclusión y diferencia de trato con el resto de colegiados no pertenecientes al COAPI de Alicante, que se alejaría mucho del espíritu corporativo que debe de regir entre los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de toda España, en virtud del Principio de Colegiación Única.

- Para el denunciante la propuesta de compromisos no resuelve los efectos de la competencia derivados de la conducta denunciada dado que no se le permitió acceder al Turno de Perito Judicial Inmobiliario en el Ejercicio 2013.

- Considera que la propuesta de compromisos del COAPI Alicante no resuelve los efectos sobre la competencia de la conducta objeto del presente expediente sancionador, porque seguiría manteniendo un trato discriminatorio hacia los Colegiados que no pertenezcan al COAPI Alicante. Por otra parte no contempla compromiso alguno para la subsanación de su exclusión de la lista de Peritos Judiciales Inmobiliarios en el Ejercicio 2013. En definitiva entiende que el contenido de la propuesta del COAPI Alicante sigue siendo una barrera injustificada de acceso al listado de Peritos Judiciales Inmobiliarios a colegiados pertenecientes a otros Colegios, teniendo un efecto restrictivo sobre la competencia.

23. A juicio de esta Comisión, no pueden compartirse las alegaciones esgrimidas por el denunciante ante el contenido de la propuesta de compromisos presentada por el COAPI Alicante por las siguientes razones:

a) En primer lugar, el denunciante parece partir de un error de transcripción de la redacción propuesta realmente por el COAPI Alicante. El texto propuesto (que de hecho figura ya en la web del colegio) señala en lo que aquí respecta que *«los API pertenecientes a la demarcación de este Colegio Provincial y los inscritos en anualidades anteriores...»* sin modificar ningún otro aspecto de los que apunta el denunciante. La inclusión de la expresión *«y los inscritos en anualidades anteriores»* establece de forma indubitada que todos los integrantes de las listas de peritos en un año dado sean informados en igualdad de condiciones del inicio del período de renovación de las listas para el ejercicio siguiente, de manera que se elimina la discriminación que hasta el momento existía respecto a los integrantes de los listados que no eran miembros del COAPI Alicante.

b) En segundo lugar, y respecto a que esos compromisos no resuelven el hecho de que el denunciante no estuvo integrado en los listados de 2013, es necesario tener presente –como subraya adecuadamente la propuesta de terminación convencional elevada por la



Subsecretaría– cuál es el objetivo y la finalidad de la actuación de las autoridades de competencia en el ejercicio de su potestad sancionadora prevista en la LDC.

En efecto, la actuación de las autoridades de competencia se dirige a la protección y reparación de un interés general y público: la competencia como presupuesto de la economía de mercado consagrado y protegido por la Constitución a través de su artículo 38. Conforme a ello, no nos corresponde la reparación de los intereses particulares o derechos subjetivos de los particulares que se hayan visto afectados por las eventuales conductas prohibidas por la LDC. Los perjudicados deberán acudir, en este sentido, a la vía jurisdiccional oportuna para solicitar la reparación del daño que el ilícito anticompetitivo les haya ocasionado. Son los intereses públicos lo que deben guiar la actuación de las autoridades de competencia, y a juicio de esta Comisión, los compromisos propuestos por el COAPI Alicante contribuyen a un restablecimiento eficaz de las condiciones de competencia en el mercado de las tasaciones periciales de ámbito inmobiliario en la provincia de Alicante, salvaguardando el interés público.

c) Por último, la modificación propuesta por el COAPI Alicante en el sentido de informar de la misma forma a todos los integrantes de sus listados de peritos en un año dado del inicio del proceso de renovación de éstos, sitúa a todos los peritos en condiciones de igualdad en el acceso, por lo que los problemas de competencia quedan resueltos.

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

24. Analizadas las alegaciones presentadas por los interesados a la propuesta de compromisos planteada por el COAPI Alicante, esta resolución debe pronunciarse finalmente sobre si los compromisos presentados por el COAPI Alicante cumplirían los requisitos necesarios para poder resolver este procedimiento mediante su terminación convencional. En esa línea, el artículo 52.1 de la LDC exige que tales compromisos resuelvan los efectos sobre la competencia derivados de la conducta objeto del expediente y quede garantizado suficientemente el interés público.

Tal y como recuerda la propuesta de terminación convencional elevada por la Subsecretaría,



la conducta por la que se ha incoado expediente sancionador consiste en el diferente trato que se da a colegiados en el COAPI Alicante y no colegiados en este colegio en el proceso anual de renovación de las tres listas de peritos de gestiona esta corporación en el ejercicio de las funciones previstas en el artículo 5 LCP. Así, mientras que los colegiados del COAPI Alicante, ya formen parte de los listados o no, reciben una comunicación respecto al inicio del plazo de renovación con el formulario para proceder a la solicitud, los integrantes de los listados no colegiados en el COAPI Alicante no lo reciben, lo que originó, en el caso del denunciante, que quedara fuera de esos listados en un ejercicio, cuando sí había estado incluido en ella en el año anterior.

A este respecto y planteada la voluntad de presentar compromisos suficientes y adecuados para resolver los efectos sobre la competencia derivados de esta conducta el COAPI Alicante ha presentado la siguiente propuesta de compromisos:

- a) Comunicar, del mismo modo y en el mismo tiempo, a los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados adscritos a los turnos de peritos seguidos en el COAPI Alicante, ya sean colegiados de ese colegio o a los procedentes de otros colegios territoriales, del plazo y demás requisitos para la renovación anual de su inscripción. Para ello propone modificar el texto de la página web del Colegio relativo a la comunicación y plazos. Esta propuesta de hecho ya ha sido llevada a efecto, según consta en el expediente.
- b) Comunicación a todos los colegiados de la Resolución que se dicte e inclusión en la página web colegial.
- c) Abstención de vulnerar en el futuro la normativa de competencia

Estos compromisos serán llevados a efecto por la Presidencia del COAPI Alicante, por delegación expresa de la Junta de Gobierno, en el plazo de diez días desde la notificación de la Resolución.

25. A juicio de este Comisión, y conforme con la propuesta elevada desde la Subsecretaría, puede afirmarse que estos compromisos son proporcionados y cumplen la condición de solucionar los efectos sobre la competencia, garantizando el interés público que constituye la finalidad primera de la intervención de las autoridades y órganos de defensa de la competencia. Los compromisos presentados efectivamente resuelven de manera clara e inequívoca los problemas de competencia detectados, ya que eliminan el diferente trato que recibían hasta el



momento colegiados del COAPI Alicante y miembros de otros Colegios presentes en las listas de peritos con ocasión de la apertura del proceso de renovación de los listados. Además, el interés público queda asimismo salvaguardado en tanto que los compromisos pueden implementarse de manera rápida y efectiva, y además la vigilancia del cumplimiento y de la efectividad de los compromisos se considera viable y eficaz.

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.- Acordar la terminación convencional del expediente SAN 11/2013 COAPI Alicante, iniciado por denuncia del Sr. D. xxx, por considerar que los compromisos presentados por el COAPI de Alicante son proporcionados y suficientes para resolver los efectos sobre la competencia que causaba la conducta objeto del expediente quedando garantizado el interés público.

SEGUNDO.- Imponer al COAPI Alicante que lleve a efecto los compromisos propuestos en el plazo máximo de diez días desde la notificación de esta Resolución.

TERCERO.- Advertir al COAPI Alicante 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.

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.