



Lehiaren
Euskal Agintaritza
Autoridad Vasca
de la Competencia

INFORME REFERENTE A LOS ESTATUTOS DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE ÁLAVA

Expediente LEA/AVC nº 290-NORM-2018

Sumario:

I. ANTECEDENTES	1
II. COMPETENCIA DE LA LEA/AVC Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS PREVIAS.....	2
1. Competencia de la LEA/AVC.....	2
2. Regulación de los Colegios Profesionales	2
3. Regulación de la actividad de profesional de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria	3
III. CONSIDERACIONES A LA VISTA DE LA NORMATIVA DE COMPETENCIA	4
IV. CONCLUSIONES	4

Pleno:

Alba Urresola Clavero, Presidenta

Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Enara Venturini Álvarez, Vocal

María Lourdes Muñoa Corral, Secretaria

1. El Consejo Vasco de la Competencia, con la composición ya expresada, ha dictado en su reunión celebrada el 9 de julio de 2018 el siguiente informe en relación con los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava.

I. ANTECEDENTES

2. El 30 de mayo de 2018 ha tenido entrada en esta Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) un escrito de la Dirección de Relaciones con las Administraciones Locales y Registros Administrativos del Departamento de Gobernanza Pública y Autogobierno del Gobierno Vasco al que se adjunta copia de la modificación de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava a efectos de que se informe sobre su adecuación a la normativa vigente en materia de defensa de la competencia.



II. COMPETENCIA DE LA LEA/AVC Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS PREVIAS

1. Competencia de la LEA/AVC

3. El presente informe se emite en virtud de la competencia que la Ley 1/2012, de 2 de febrero, de la Autoridad Vasca de la Competencia, en su artículos 3.3 y 10.n), otorga a este organismo en materia de promoción. Esta función pretende fomentar la competencia efectiva en los mercados vascos por medio de resoluciones de carácter consultivo y no sancionador, entre las cuales destacan las dirigidas a las diferentes administraciones públicas.

2. Regulación de los Colegios Profesionales

4. La regulación de los Colegios Profesionales tiene en nuestro ordenamiento jurídico base constitucional. El artículo 36 CE 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”.

5. El ejercicio de las profesiones colegiadas se debe realizar en régimen de libre competencia y está sujeto en su totalidad a la Ley 15/2007, de 3 de Julio de Defensa de la Competencia (LDC).

6. Aunque la normativa estatal y la autonómica de colegios profesionales es anterior a la Directiva de Servicios de la Unión Europea —Ley estatal 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales (LCP) y Ley vasca 18/1997, de Ejercicio de Profesiones Tituladas y de Colegios y Consejos Profesionales (LVC)—, numerosas normas estatales y autonómicas de trasposición de la Directiva supusieron cambios en el régimen de funcionamiento de los colegios profesionales, fundamentalmente las conocidas como *Ley Paraguas* (Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) y *Ley Ómnibus* (Ley 25/2009, de 22 de diciembre, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la Ley sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio) o en la CAE, la Ley 7/2012, de 23 de abril, de modificación de diversas leyes para su adaptación a la directiva de servicios en el mercado interior, que modifica la Ley vasca 18/1997, de Ejercicio de Profesiones Tituladas y de Colegios y Consejos Profesionales.

7. La LVC “tiene por objeto la regulación del ejercicio de las profesiones tituladas que tenga lugar en el ámbito territorial de la Comunidad Autónoma del País Vasco, así como de los colegios y consejos profesionales cuya actuación se desarrolla dentro de dicho ámbito territorial, sin perjuicio de lo dispuesto en la legislación básica y/o sectorial”. En su Exposición de Motivos se recoge que su regulación se realiza en ejercicio de las competencias exclusivas de la Comunidad Autónoma, pero sin perjuicio del artículo 139 de la CE. Este precepto constitucional establece que “ninguna autoridad podrá adoptar medidas que directa o indirectamente obstaculicen



la libertad de circulación y establecimiento de las personas y la libre circulación de bienes en todo el territorio español.”

8. Por ello, el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava está regido por lo que se establece en la LVC, en su texto vigente tras las modificaciones realizadas en 2012 para adaptarse a la normativa comunitaria. La Disposición Adicional 9ª de esta norma establece que “los artículos de esta Ley que reproducen total o parcialmente los preceptos por los que se regulan las bases del régimen de colegios profesionales se han incorporado a este texto por razones de sistemática legislativa. En consecuencia, se entenderán modificados en el momento en que se produzca la revisión de aquéllos en la normativa básica mencionada.”

3. Regulación de la actividad de profesional de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria

9. Las actividades realizadas por los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria tienen como función la mediación y corretaje en las siguientes operaciones:

- a) Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas.
- b) Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas.
- c) Arrendamientos rústicos y urbanos, cesión y traspaso de estos últimos.
- d) Evacuar las consultas y dictámenes que les sean solicitados sobre el valor en venta, cesión o traspaso de los bienes inmuebles a que se refieren los tres apartados anteriores.

10. Desde la entrada en vigor de la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, dichas actividades pueden ser ejercidas:

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

11. Asimismo, son aplicables al Colegio las siguientes normas:

- Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Junta Central, regulando el ejercicio de la profesión (art. 1), aprobado por Decreto 3248/1969, de 4 de diciembre.
- Estatutos Generales de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y de su Consejo General, aprobados por Real Decreto 1294/2007, de 28 de septiembre.



III. CONSIDERACIONES A LA VISTA DE LA NORMATIVA DE COMPETENCIA

12. Examinada la modificación de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava se observa que la misma no contiene ningún precepto contrario a la libre competencia.

En efecto, la modificación presentada trae origen en la realizada por el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Bizkaia, que fue informado por la LEA/AVC en julio de 2017, incorporándose por parte de dicho Colegio la totalidad de las observaciones emitidas en el informe de este organismo.

13. En consecuencia, siendo idénticos la modificación propuesta por el Colegio de Álava y los Estatutos del Colegio de Bizkaia informados previamente por la LEA/AVC, procede emitir informe favorable a la modificación.

IV. CONCLUSIONES

Primera.- El ejercicio de las profesiones colegiadas se debe realizar en régimen de libre competencia y está sujeto en su totalidad a la Ley 15/2007, de 3 de Julio de Defensa de la Competencia.

Segunda.- Este Consejo Vasco de la Competencia de la LEA/AVC emite informe favorable a la modificación de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Álava.