



Lehiaren  
Euskal Agintaritza

Autoridad Vasca  
de la Competencia

## **INFORME DE LA AUTORIDAD VASCA DE LA COMPETENCIA REFERENTE A LOS ESTATUTOS DEL COLEGIO OFICIAL DE AGENTES DE LA PROPIEDAD INMOBILIARIA DE GIPUZKOA**

Pleno

Dña. María Pilar Canedo Arrillaga, Presidente

Dña. Natividad Goñi Urriza, Vocal

D. Rafael Iturriaga Nieva, Vocal

Secretario: D. Ibon Alvarez Casado

### **Sumario:**

I. ANTECEDENTES .....	1
II. COMPETENCIA DE LA AVC Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS PREVIAS .....	2
III. CONSIDERACIONES A LA VISTA DE LA NORMATIVA DE COMPETENCIA .....	4
A. Exclusividad en la representación institucional de la profesión. ....	4
B. Representación de los colegiados por parte del Colegio .....	5
C. Armonización de condiciones en la prestación del servicio .....	5
D. Visado.....	6
E. Competencia desleal de los colegiados entre sí .....	7
F. La actuación del Colegio como acto desleal a los colegiados .....	8
G. Listados de peritos judiciales. ....	10
a. Exigencia de colegiación en el Colegio encargado de la lista. ....	11
b. Cursos de formación.....	12
c. Designación de los peritos.....	13
IV. CONCLUSIONES .....	14

El Pleno del Consejo Vasco de la Competencia (en adelante CVC), en su reunión del 24 de julio de 2013, con la composición ya indicada, ha emitido el presente informe en relación con los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa.

### **I. ANTECEDENTES**

1. El 13 de diciembre de 2012 tuvo entrada en esta Autoridad Vasca de la Competencia (AVC) un escrito de la Dirección de Registros Administrativos y de Régimen Local del Departamento de Administración Pública y Justicia del Gobierno Vasco al que se adjuntaba copia de la modificación de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa (en adelante ECOAPIG) a efectos de que se informe sobre su adecuación a la normativa vigente en materia de defensa de la competencia.



## II. COMPETENCIA DE LA AVC Y CONSIDERACIONES JURÍDICAS PREVIAS

2. 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 sus artículos 3.3 y 10.n, otorga a este organismo en materia de promoción. Esta función pretende fomentar -y en la medida de lo posible garantizar- la competencia efectiva en los mercados vascos por medio de acciones no sancionadoras, dentro de las cuales destaca la relación con las administraciones públicas.

3. 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.”

La premisa de la que debemos partir es que 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 Defensa de la Competencia (en adelante LDC)<sup>1</sup>. El sometimiento a la normativa de competencia se ha puesto si cabe más de manifiesto tras las recientes modificaciones normativas que derivan de la aplicación de la Directiva de Servicios comunitaria<sup>2</sup>. La normativa de colegios profesionales se basa, tanto en el Estado como en la CAE en una regulación previa a esta Directiva: la Ley estatal de Colegios Profesionales de 1974 (en adelante LCP) y la Ley 18/1997 de ejercicio de profesiones tituladas y de colegios y consejos profesionales del País Vasco (En adelante LVC)<sup>3</sup>. Sin embargo existen en este momento numerosas normas estatales y autonómicas de trasposición de la Directiva que han supuesto cambios en esas normas y en consecuencia en el régimen de funcionamiento de los Colegios profesionales, fundamentalmente las conocidas como Ley Paraguas (17/2009) y Ley Omnibus (25/2009) o en la CAE la Ley 7/2012<sup>4</sup>.

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

<sup>1</sup> Ley 15/2007, de 3 de Julio de Defensa de la Competencia.

<sup>2</sup> Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior.

<sup>3</sup> Ley 2/1974, de 13 de febrero, sobre Colegios Profesionales. Ley 7/1997, de 14 de abril de medidas liberalizadoras en materia de suelo y de Colegios Profesionales. Ley vasca 18/1997, de Ejercicio de Profesiones Tituladas y de Colegios y Consejos Profesionales.

<sup>4</sup> Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio (denominada Ley paraguas) y 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 (denominada Ley Omnibus) y Ley del Parlamento Vasco, 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.



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.”

Por ello, el Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa 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.”

4. El sometimiento de los Colegios a la normativa no se limita al texto literal de los Estatutos u otras normas del Colegio (como los reglamentos de régimen interno, los procedimientos establecidos o la normativa deontológica) sino que se extiende a toda la actuación colegial. Por ello, independientemente del texto de sus Estatutos, el Colegio no deberá adoptar decisiones, recomendaciones o imponer obligaciones y requisitos que limiten la competencia, dado que éstas podrían ser constitutivas de infracción en materia de defensa de la competencia<sup>5</sup>.

5. El artículo 3 del Real Decreto-ley 4/2000, de 23 de junio, de Medidas Urgentes de Liberalización en el Sector Inmobiliario y Transportes liberalizó el mercado de intermediación inmobiliaria (“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 general, podrán ser ejercidas libremente sin necesidad de estar en posesión de título alguno ni de pertenencia a ningún Colegio oficial”<sup>6</sup>).

Posteriormente, la Ley 10/2003, de 20 de mayo, de medidas urgentes de liberalización en el sector inmobiliario y transportes, modificó el precepto anterior estableciendo que “(l)as 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: 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

<sup>5</sup> COMISIÓN NACIONAL DE LA COMPETENCIA, Informe sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva de Servicios, Madrid, 2011. pp. 22 y ss.

<sup>6</sup> Las citadas actividades son:

- a) Compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas.
- b) Préstamos con garantía hipotecaria sobre fincas rústicas y urbanas.
- e) 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.



ningún colegio oficial, sin perjuicio de los requisitos que, por razones de protección a los consumidores, establezca la normativa reguladora de esta actividad.” Se mantiene, por tanto la eliminación de cualquier reserva de actividad a favor de los profesionales Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados.

6. Este informe sobre los ECOAPIG se ha estructurado atendiendo a categorías materiales y no sigue por tanto el orden del articulado. Sin embargo, y en aras de una mayor claridad, en cada epígrafe se recoge una referencia a los textos normativos de base, los preceptos de los ECOAPIG afectados y un juicio de valor al respecto.

Debe indicarse igualmente que la AVC realizará dos tipos de recomendaciones en este informe: aquéllas que ponen de manifiesto una posible vulneración normativa y aquéllas en las que los ECOAPIG optan por una vía no frontalmente contraria a la legislación vigente, pero en la que pueden existir opciones alternativas menos lesivas para la competencia, en cuyo caso se propondrán esas alternativas que se consideran más beneficiosas para el interés público.

### III. CONSIDERACIONES A LA VISTA DE LA NORMATIVA DE COMPETENCIA

#### A. Exclusividad en la representación institucional de la profesión.

7. El artículo 6.5 de la LVC establece que “en todo caso, los requisitos que obliguen a ejercer de forma exclusiva una profesión (...) serán solo los que se establezcan expresamente por ley”.

El artículo 22 de la LVC establece que “Los colegios (...) tienen por finalidad la representación institucional exclusiva de la profesión, la defensa de los intereses profesionales de las personas colegiadas y la protección de los intereses de las personas consumidoras y usuarias de los servicios de sus colegiados y colegiadas, todo ello en congruencia con los intereses y necesidades generales de la sociedad”.

Sin embargo, el artículo 1.3 de la LCP establece que “es un fin esencial de los Colegios Profesionales la representación institucional exclusiva de la profesión **únicamente** en el caso de que ésta esté sujeta a colegiación obligatoria”.

8. En los ECOAPIG la cuestión queda reflejada en el artículo 6.g).

#### **Artículo 6. De los Fines**

Los fines del Colegio son:

g) La representación exclusiva de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa.

9. El artículo 6.5 LVC se refiere al ejercicio exclusivo de la profesión y establece la exigencia de que ésta venga determinada en una norma con rango legal. Aunque el artículo 22 de la LVC que se refiere a la “representación institucional exclusiva de la profesión” no parece vincular este fin con los colegios en los que la colegiación resulta obligatoria, ambos preceptos deben ser interpretados de manera conjunta y coherente con la legislación básica y el artículo 139 CE.



Por todo ello debemos concluir que el artículo 6.g) de los ECOAPIG debe ser modificado. Dado que la colegiación en este caso no es obligatoria, el Colegio no puede arrogarse la representación exclusiva de la profesión.

## B. Representación de los colegiados por parte del Colegio

10. El artículo 22 de la LVC establece que “Los colegios profesionales (...) tienen por finalidad la representación institucional exclusiva de la profesión, la defensa de los intereses profesionales de las personas colegiadas y la protección de los intereses de las personas consumidoras y usuarias de los servicios de sus colegiados y colegiadas, todo ello en congruencia con los intereses y necesidades generales de la sociedad.

El artículo 5 de la LCP se encarga de fijar las funciones de los Colegios. El artículo 5.g establece como función la de “ostentar en su ámbito la representación y defensa de la profesión ante la Administración, Instituciones, Tribunales, Entidades y particulares, con legitimación para ser parte en cuantos litigios afecten a los intereses profesionales y ejercitar el derecho de petición, conforme a la Ley”.

11. En los ECOAPIG la cuestión se regula en los artículos 2 y 6.b).

### Artículo 2. Objeto.

El Colegio tiene por objeto, la representación y defensa de la actividad profesional que ejercen los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en el COAPI de Gipuzkoa, y de los intereses profesionales de los colegiados, en congruencia con los intereses y necesidades de la sociedad.

### Artículo 6. De los Fines

Los fines del Colegio son:

b) La defensa de los intereses profesionales de los colegiados así como la promoción de cuanto se considere beneficiosos para la profesión.

12. Los preceptos 2 y 6.b) de los ECOAPIG establecen que el Colegio ostenta la representación y defensa de la actividad profesional -que corresponde al Colegio- y la representación y defensa de los intereses profesionales de los colegiados.

Respecto de estos últimos, la interpretación coherente de toda la regulación aplicable, exige que la representación del colegio tan solo pueda producirse cuando exista petición expresa por parte del colegiado.

Por tanto, los citados preceptos deben ser redactados de forma que no quede duda respecto del carácter voluntario de la representación de los colegiados por parte del colegio.

## C. Armonización de condiciones en la prestación del servicio

13. El artículo 2.4 de la LCP establece que “(l)os acuerdos, decisiones y recomendaciones de los colegios observarán los límites de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia”.

Por su parte, la LVC establece, en su artículo 24 que son funciones propias de los colegios “elaborar criterios orientativos **a los exclusivos efectos de la tasación de costas** y de la jura de cuentas de los abogados y abogadas. Dichos criterios serán



igualmente válidos para el cálculo de honorarios y derechos que corresponden a los efectos de tasación de costas en asistencia jurídica gratuita” (letra e)<sup>7</sup>.

14. En los ECOAPIG la cuestión queda reflejada en los artículos 17.j y 19.j).

**Artículo 17. Obligaciones de los colegiados ejercientes.**

Los colegiados ejercientes están obligados a:

j) Facilitar al Colegio las informaciones relativas al objeto colegial que le fueran solicitadas y que no tengan una estricta naturaleza reservada.

**Artículo 19. Obligaciones de los colegiados no ejercientes.**

Los colegiados no ejercientes están obligados a:

j) Facilitar al Colegio las informaciones relativas al objeto colegial que le fueran solicitadas y que no tengan una estricta naturaleza reservada.

15. Estos preceptos confieren al Colegio una facultad discrecional de exigir a todos los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria colegiados en Gipuzkoa informaciones relativas al objeto colegial que no tengan estricta naturaleza reservada.

Dicha facultad discrecional carece de base legal. Además el acceso a la información puede convertirse en un mecanismo para la concertación entre los profesionales (para la fijación de precios o cualquier otra condición en que se prestan los servicios).

Por tanto el acceso a la citada información puede perjudicar la necesaria competencia entre los profesionales y este CVC recomienda la supresión de estas obligaciones.

#### D. Visado

16. El artículo 24 de la LVC regula las funciones propias de los Colegios. En su letra i establece como una de ellas “en relación con las profesiones técnicas, visar los trabajos profesionales en su ámbito de competencia **únicamente cuando se solicite por petición expresa de las clientes y los clientes**, incluidas las administraciones públicas cuando actúen como tales, o cuando así se establezca en la **normativa vigente**”<sup>8</sup>.

El Real Decreto 1000/2010, de 5 de agosto, sobre Visado Colegial Obligatorio no relaciona ningún trabajo profesional susceptible de ser realizado por un agente de la propiedad inmobiliaria y cuyo visado sea preceptivo.

<sup>7</sup> El artículo 5.o de la LCP se refiere a la función de “informar en los procedimientos judiciales o administrativos en que se discutan honorarios profesionales”. La misma norma establece en su Disposición Adicional Cuarta, referido a la “Valoración de los Colegios para la tasación de costas” establece que “los Colegios podrán elaborar criterios orientativos a los exclusivos efectos de la tasación de costas y de la jura de cuentas de los abogados”.

<sup>8</sup> El precepto continúa diciendo “El objeto del visado es comprobar al menos la identidad y habilitación profesional de la persona autora del trabajo, así como la corrección e integridad formal de la documentación del trabajo profesional de acuerdo con la normativa aplicable al trabajo de que se trate. El visado debe responder a las exigencias de claridad en cuanto a su objeto, extremos sometidos a control y responsabilidad que asume el colegio. El visado no comprenderá en ningún caso los honorarios ni las condiciones contractuales, que deberán ser fijadas dentro del acuerdo entre las partes; tampoco comprenderá el control técnico de los elementos facultativos del trabajo profesional. En aquellos casos en que el visado colegial sea preceptivo, su coste será razonable, no abusivo ni discriminatorio. Los colegios deberán someter a publicidad el coste del visado, que podrá tramitarse por vía telemática”.

En el mismo sentido el artículo 13.1 LCP.



17. En los ECOAPIG la cuestión se regula en el artículo 7.h).

**Artículo 7. De las funciones.**

h) Visar los trabajos profesionales de los colegiados cuando así lo soliciten éstos por petición expresa de sus clientes o lo imponga la legislación aplicable. El visado acreditará la autoría del trabajo así como el hecho de la colegiación del autor.

18. El artículo 7.h) de los ECOAPIG ha optado por la redacción consagrada en la LVC. No obstante, dado que, como se ha mencionado, la normativa vigente no relaciona ningún trabajo profesional susceptible de ser realizado por un agente de la propiedad inmobiliaria y cuyo visado sea preceptivo, debe modificarse dicho artículo, en el sentido de que recoja el hecho de que el Colegio únicamente podrá visar los trabajos profesionales que voluntaria y expresamente soliciten los clientes eliminando cualquier referencia a la imposición de la legislación vigente que puede inducir a error.

### **E. Competencia desleal de los colegiados entre sí**

19. La Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal vigente en nuestro sistema contiene unas prohibiciones muy concretas. De entre ellas cabe destacar la cláusula general de su artículo 4 que establece que **“en las relaciones con consumidores y usuarios se entenderá contrario a las exigencias de la buena fe el comportamiento de un empresario o profesional contrario a la diligencia profesional, entendida ésta como el nivel de competencia y cuidados especiales que cabe esperar de un empresario conforme a las prácticas honestas del mercado, que distorsione o pueda distorsionar de manera significativa el comportamiento económico del consumidor medio o del miembro medio del grupo destinatario de la práctica, si se trata de una práctica comercial dirigida a un grupo concreto de consumidores.”** Junto con esta cláusula general, tan solo pueden considerarse desleales las prácticas tipificadas en los artículos 5 a 31 de la citada norma. Respecto de la publicidad, tan solo se pueden reputar desleales las consideradas ilícitas por la Ley 34/1988, de 11 de noviembre, General de Publicidad.

20. En los ECOAPIG la cuestión se regula en el artículo 7.j):

**Artículo 7. De las funciones.**

j) Adoptar las medidas conducentes a evitar la competencia desleal mediante el ejercicio de las acciones previstas por el ordenamiento jurídico.

21. Respecto de este precepto cabe señalar que, el mismo contiene una referencia a “las acciones previstas por el ordenamiento jurídico” y estas no pueden ser otras que las recogidas en el artículo 32.1 de la Ley 3/1991<sup>9</sup>. Esta afirmación busca salvaguardar

<sup>9</sup> Contra los actos de competencia desleal, incluida la publicidad ilícita, podrán ejercitarse las siguientes acciones:

- Acción declarativa de deslealtad.
- Acción de cesación de la conducta desleal o de prohibición de su reiteración futura. - Asimismo, podrá ejercerse la acción de prohibición, si la conducta todavía no se ha puesto en práctica.
- Acción de remoción de los efectos producidos por la conducta desleal.
- Acción de rectificación de las informaciones engañosas, incorrectas o falsas.



la legalidad del artículo de los ECOAPIG. Sin embargo, no puede desconocerse que la referencia genérica a la “competencia desleal” -término empleado comúnmente con un contenido sensiblemente más amplio que el recogido en la Ley- podría facilitar la aparición de restricciones de la competencia.

Debe recordarse lo que al respecto mantiene el informe de la CNC sobre competencia desleal: “la definición de los supuestos de competencia desleal corresponde exclusivamente a la Ley y su enjuiciamiento a los jueces. Por eso, la función de los colegios debe ser la de acudir al juez con los casos de competencia desleal y, en sus regímenes sancionadores, las infracciones por competencia desleal se deben aplicar cuando la conducta haya sido sancionada por un juez”<sup>10</sup>.

Dados los cambios normativos que han tenido lugar en estas cuestiones y que no tienen por qué ser conocidos por los miembros del Colegio, se recomienda incluir en el artículo 7.j) de los ECOAPIG una referencia expresa a los muy escasos tipos de la Ley de Competencia desleal que podrían verse afectados por las prácticas profesionales y sobre los cuales el Colegio podría simplemente ejercer acciones legales ante las autoridades judiciales.

Por esta misma razón, debe descartarse de la redacción la posibilidad de que el colegio tome acciones antes de que se lleven a cabo las prácticas.

Teniendo en cuenta todo lo anterior el precepto debe recoger expresamente que la función del colegio será poner en conocimiento de las autoridades competentes las prácticas desleales que se identifiquen y adoptar medidas disciplinarias en el caso de que exista resolución judicial que declare la existencia de competencia desleal.

## **F. La actuación del Colegio como acto desleal a los colegiados**

**22.** El artículo 15 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal establece la posibilidad de incurrir en comportamientos de competencia desleal “por violación de normas”. El artículo 24.j.2 LVC establece entre las funciones de los colegios la de “(c)olaborar con la Administración pública en el logro de intereses comunes” emitiendo “los informes que les sean requeridos por los órganos o entes competentes y aquellos otros que acuerden formular a su propia iniciativa”. Por su parte, el artículo 5.b LCP establece entre las funciones de los colegios profesionales “(e)jercer cuantas funciones les sean encomendadas por la Administración y colaborar con ésta mediante la realización de estudios, emisión de informes, elaboración de estadísticas y otras actividades relacionadas con sus fines que puedan serles solicitadas o acuerden formular por propia iniciativa”.

**23.** Los artículos 7.e) y 69.3 de los ECOAPIG podrían generar problemas de competencia desleal.

- 
- Acción de resarcimiento de los daños y perjuicios ocasionados por la conducta desleal, si ha intervenido dolo o culpa del agente.
  - Acción de enriquecimiento injusto, que sólo procederá cuando la conducta desleal lesione una posición jurídica amparada por un derecho de exclusiva u otra de análogo contenido económico.

<sup>10</sup> Véase COMISIÓN NACIONAL DE LA COMPETENCIA, *Informe...* pág. 75.

**Artículo 7. De las funciones.**

e) Emitir informes, dictámenes o pericias en los procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales, a petición de parte o de la autoridad judicial, administrativa o arbitral.

i) Colaborar con la Administración Pública en el logro de intereses comunes. En particular:

2. emitir los informes que les sean requeridos por los órganos o entes competentes y aquellos otros que acuerde formular a su propia iniciativa.

**Sección 5º. Procedimiento de consultas de colegiados y de terceros.****Artículo 69. Voluntariedad del procedimiento para el Colegio.**

3. El servicio de resolución de consultas deberá ser siempre gratuito cuando verse sobre cuestiones meramente colegiales, tales como órganos y sus funcionamiento, disposiciones estatutarias o reglamentarias, identidades de colegiados, etc. Sin embargo, la Junta de Gobierno podrá aprobar la percepción de honorarios en resolución de consultas que revistan cierta complejidad técnica y que sean cuestiones por las que los profesionales habitualmente cobren.

**24.** El artículo 7.e) ECOAPIG, debe analizarse a la luz de los artículos 5 LCP y 24 LVC para concluir que la función de emitir informes, dictámenes o pericias en los procedimientos judiciales, administrativos o arbitrales, a petición de parte o de la autoridad judicial, administrativa o arbitral, excede de las funciones del colegio y por tanto debe ser redactado de forma que quede claro que los informes que puede emitir el colegio “no pueden tener por objeto los servicios propios de la profesión”<sup>11</sup>.

Lo mismo puede decirse del contenido del artículo 7.i. 2) en el que debe establecerse una redacción que evidencie que el contenido de los informes no debe tener por objeto servicios propios de la profesión<sup>12</sup>.

**25.** El artículo 69.3 establece como una posible fuente de financiación del Colegio la percepción de honorarios en resolución de consultas que revistan cierta complejidad técnica y que sean cuestiones por las que los profesionales habitualmente cobren. Se trata, pues, de trabajos de carácter profesional, por lo que deberán considerarse propios de sus colegiados, dado que el Colegio carece de título para llevarlos a cabo como tal. El Colegio estaría compitiendo con sus propios colegiados. En efecto, si el Colegio realiza trabajos profesionales propios de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa se podrían generar dos consecuencias:

- el Colegio se constituiría en un operador económico, que podría ser oferente referencial de la prestación de dichos servicios y afectar al acceso directo a los profesionales.
- se favorecería a un operador, el Colegio, en detrimento de los propios colegiados lo que desincentivaría la concurrencia por parte de los colegiados. Este sistema podría

<sup>11</sup> Informe de Proyecto Normativo de la COMISION NACIONAL DE LA COMPETENCIA, 79/12, sobre el Proyecto Real Decreto por el que se aprueban los Estatutos Generales del Colegio Oficial de Ingenieros Forestales y del Medio Natural, pág. 13.

<sup>12</sup> Véase en el mismo sentido Informe de Proyecto Normativo de la CNC 73/12, sobre el proyecto de Real Decreto por el que se modifican los estatutos generales de los Colegios Oficiales de ingenieros técnicos agrícolas y peritos agrícolas de España, y de su Consejo General, pág. 10, que mantiene que realizar trabajos y servicios profesionales de toda índole excede con mucho las funciones que la LCP otorga a un colegio profesional, pues no contempla entre sus funciones la de realizar trabajos y servicios profesionales.



generar una situación en que la prestación de ciertos servicios se repartiera internamente a partir de la “captación” del negocio por parte del Colegio.

En consecuencia, se debe eliminar el inciso “Sin embargo, la Junta de Gobierno podrá aprobar la percepción de honorarios en resolución de consultas que revistan cierta complejidad técnica y que sean cuestiones por las que los profesionales habitualmente cobren” del artículo 69.3.” manteniendo el servicio de resolución de consultas como un servicio gratuito referido exclusivamente a cuestiones colegiales.

### G. Listados de peritos judiciales

**26.** El artículo 5.h) de la LCP regula como función propia de los Colegios “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.”

La forma de establecer estas listas es susceptible de crear barreras de acceso en el segmento de peritos judiciales y tener un efecto equivalente a la colegiación obligatoria en caso de que ésta no exista. Dada la singular posición de los Colegios Profesionales como facilitadores a los jueces y tribunales de las listas de peritos para asuntos judiciales, la forma en la que elaboren las listas de peritos no es inocua para la competencia sino que puede introducir elementos que impidan, falseen o restrinjan la competencia efectiva en los mercados<sup>13</sup>.

Respecto a la designación judicial de peritos, la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil (en adelante, LEC) establece en su artículo 341 que “En el mes de enero de cada año se interesará de los distintos Colegios profesionales (...) el envío de una lista de colegiados (...) 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. Asimismo, el artículo 342 de la LEC establece que “1. En el mismo día o siguiente día hábil a la designación, el Secretario judicial comunicará ésta al perito titular, requiriéndole para que en el plazo de dos días manifieste si acepta el cargo. En caso afirmativo, se efectuará el nombramiento (...). 2. Si el perito designado adujere justa causa que le impidiera la aceptación, y el Secretario judicial la considerare suficiente, será sustituido por el siguiente de la lista, y así sucesivamente, hasta que se pudiere efectuar el nombramiento. (...)”.

El carácter preferente que la LEC otorga a los Colegios Profesionales para la facilitación de las listas implica que los Colegios deban ser cuidadosos con los requisitos que emplean para elaborar las listas, pues la no inclusión en dichas listas de profesionales dispuestos a participar puede restringir la competencia<sup>14</sup>.

En este sentido, el 3 de Julio de 2013, la Comisión Nacional de la Competencia ha emitido un “Informe de Posición, mediante la cual emite una propuesta de redacción del artículo 341 de la Ley 1/2000 de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil”<sup>15</sup>. En el

<sup>13</sup> CNC, *op. cit.*, pág. 47.

<sup>14</sup> CNC, *op. cit.*, pág. 48.

<sup>15</sup> Véase Posición de la CNC en relación con el procedimiento para la designación judicial de peritos, publicado en <http://www.cncompetencia.es/Inicio/Noticias/Tabld/105/>



mismo se establece expresamente “es fundamental la consideración de que la colegiación no es un requisito imprescindible para el peritaje, pues, por un lado, el propio artículo 341 de la LEC prevé el procedimiento a seguir cuando no exista Colegio Profesional, situación en la que las listas de peritos estarán formadas necesariamente por profesionales no colegiados; y por otro lado, el artículo 340 de la LEC, que establece los requisitos para ser perito, no prevé como condición la colegiación sino únicamente la titulación, cuestión sobre la que ya se ha pronunciado la CNC en el pasado”.

#### **a. Exigencia de colegiación en el Colegio encargado de la lista.**

**27.** La exigencia de colegiación en el Colegio que elabora la lista supone un cierre de mercado a favor de los colegiados de ese Colegio en cuestión, con claro objeto y efecto restrictivo de la competencia<sup>16</sup>.

**28.** En los ECOAPIG la cuestión se regula en los artículos 70 y 71.

##### **Artículo 70.- Elaboración de listas.**

1. El Colegio dispondrá de listas de colegiados ejercientes ordenadas por partidos judiciales a los efectos de correr la designación por turno. Esta división por partidos judiciales será realizada por la Junta de Gobierno a los solos efectos de la elaboración de estas listas.

2. Dentro de cada partido judicial, las listas se organizarán por antigüedad del colegiado, de forma que el primero de la lista sea el colegiado de mayor antigüedad en la zona y así sucesivamente hasta el último de la lista que será el colegiado de menor antigüedad.

##### **Artículo 71.- Solicitud de adscripción a las listas y admisión.**

1. Los colegiados ejercientes podrán adscribirse a una, varias o todas las listas correspondientes a los partidos judiciales de Gipuzkoa, aunque sólo figurarán una vez en cada lista de partido judicial, Incluso si tuvieren varios despachos abiertos en la misma zona.

Para ello, deberán presentar la correspondiente solicitud en el Colegio en la que declararán expresamente su voluntad de formar parte de la/s lista/s que les interese, debiendo acreditar el cumplimiento de cualquiera de los requisitos que a continuación se detallan:

a) Conocimiento de cómo y cuándo deben aplicarse los distintos métodos legales de valoración de inmuebles, mediante la aportación de un título o certificación que acredite la realización de un curso, o cualquier otro medio admitido en derecho.

b) Realización con éxito de los cursos sobre valoración y tasación inmobiliaria impartidos por el propio Colegio.

2. Las solicitudes de adscripción a las listas serán valoradas por la Junta de Gobierno, quien verificará el cumplimiento de los requisitos necesarios para formar parte de la relación de que se trate. Si, como consecuencia de dicha verificación, la Junta de Gobierno estimare que el interesado cumple los requisitos necesarios, dictará una Resolución declarando la procedencia del acceso a formar parte de la/s lista/s en cuestión; y en otro caso, dictará una Resolución declarando la improcedencia de tal acceso.

[Default.aspx?contentid=621629&utm\\_source=twitterfeed&utm\\_medium=twitter](Default.aspx?contentid=621629&utm_source=twitterfeed&utm_medium=twitter) (última consulta 22 de Septiembre de 2013).

<sup>16</sup> Resolución del Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid, expte. 05/2010, Colegio de Economistas de Madrid.



3. Transcurrido el plazo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud, en debida forma y cumpliendo los requisitos establecidos, sin que el interesado haya recibido notificación alguna de su Resolución, se entenderá producida la declaración de acceso o adscripción a la/s lista/s solicitadas, por silencio positivo.
4. El referido acceso tendrá efectividad en el mismo momento de emisión de la Resolución expresa de declaración de procedencia o, en su caso, en la fecha de producción del silencio positivo.

**29.** El artículo 70.1 de los ECOAPIG establece que “El Colegio dispondrá de listas de colegiados ejercientes ordenadas por partidos judiciales a los efectos de correr la designación por turno.” Procede modificar el tenor literal del mismo, puesto que evoca la figura de los turnos que produce un efecto claramente restrictivo de la competencia<sup>17</sup>.

El precepto no deja claro que la pertenencia a dichas listas debe estar abierta a cualquier colegiado ejerciente de cualquier Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria del Estado. Así, el citado precepto debería expresar “(e)l Colegio dispondrá de listas de colegiados ejercientes de cualquier Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, ordenadas por partidos judiciales para intervenir como peritos en los asuntos judiciales.”

Por otro lado, el apartado 2 del artículo 70 establece que “las listas se organizarán por antigüedad del colegiado”. La LEC no hace referencia a criterio alguno para la ordenación de las listas, sino sólo a que la primera designación de cada lista se efectuará por sorteo y a partir de ella se efectuarán las siguientes designaciones por orden correlativo. No obstante, sería mucho más respetuoso con la defensa de la competencia si las listas se ordenaran por criterios totalmente objetivos, como, por ejemplo, el orden alfabético.

#### **b. Cursos de formación**

**30.** El establecimiento de cursos de formación como requisito para que los profesionales colegiados puedan ser incluidos en las listas de peritos también supone una restricción de la competencia. Por un lado, el coste en términos de dinero y tiempo del mencionado curso puede reducir los incentivos de los agentes a participar en este segmento del mercado y constituir una explotación por parte del Colegio de su situación privilegiada, y por otro, el Colegio puede, alterando la dificultad, el coste o el número de cursos exigidos, regular la oferta de profesionales elegibles para formar parte de las listas<sup>18</sup>.

**31.** En los ECOAPIG la cuestión se regula en los artículos 71 y 72.

#### **Artículo 71.- Solicitud de adscripción a las listas y admisión.**

<sup>17</sup> Resolución CNC de 14 de abril de 2009, Expte. 639/08, Colegio Farmacéuticos Castilla-La Mancha, en la que se declaró la existencia de una conducta restrictiva de la competencia, de la que serían autores el Servicio de Salud de Castilla-La Mancha (SESCAM) y el Consejo de los Colegios Oficiales de Farmacéuticos de Castilla-La Mancha, consistente en acordar que éstos establecieran, entre las oficinas de farmacias que lo desearan, turnos rotatorios para el suministro directo a los centros socio sanitarios públicos y privados de la prestación farmacéutica incluida en el Sistema Nacional de Salud.

<sup>18</sup> CNC, *op. cit.*, pág. 50.



1. Los colegiados ejercientes podrán adscribirse a una, varias o todas las listas correspondientes a los partidos judiciales de Gipuzkoa, aunque sólo figurarán una vez en cada lista de partido judicial, incluso si tuvieren varios despachos abiertos en la misma zona.

Para ello, deberán presentar la correspondiente solicitud en el Colegio en la que declararán expresamente su voluntad de formar parte de la/s lista/s que les interese, debiendo acreditar el cumplimiento de cualquiera de los requisitos que a continuación se detallan:

a) Conocimiento de cómo y cuándo deben aplicarse los distintos métodos legales de valoración de inmuebles, mediante la aportación de un título o certificación que acredite la realización de un curso, o cualquier otro medio admitido en derecho.

b) Realización con éxito de los cursos sobre valoración y tasación inmobiliaria impartidos por el propio Colegio.

2. Las solicitudes de adscripción a las listas serán valoradas por la Junta de Gobierno, quien verificará el cumplimiento de los requisitos necesarios para formar parte de la relación de que se trate. Si, como consecuencia de dicha verificación, la Junta de Gobierno estimare que el interesado cumple los requisitos necesarios, dictará una Resolución declarando la procedencia del acceso a formar parte de la/s lista/s en cuestión; y en otro caso, dictará una Resolución declarando la improcedencia de tal acceso.

3. Transcurrido el plazo de tres meses desde la fecha de presentación de la solicitud, en debida forma y cumpliendo los requisitos establecidos, sin que el interesado haya recibido notificación alguna de su Resolución, se entenderá producida la declaración de acceso o adscripción a la/s lista/s solicitadas, por silencio positivo.

4. El referido acceso tendrá efectividad en el mismo momento de emisión de la Resolución expresa de declaración de procedencia o, en su caso, en la fecha de producción del silencio positivo.

#### **Artículo 72.- Calidad y especialización.**

1. Los colegiados ejercientes adscritos a una o varias listas, están obligados a disponer de las cualidades y de especialización que sean necesarias para realizar el dictamen pericial encomendado.

2. Se presume, salvo prueba en contrario y sin necesidad de ninguna resolución o declaración colegial, que se dispone de aquellas cualidades y de especialización necesaria por el sólo hecho de estar en posesión del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria o de realizar, con éxito, los cursos sobre valoración y tasación inmobiliaria que, periódicamente, impartirá el propio Colegio.

**32.** En los citados preceptos se equipara la necesidad de realizar, con éxito, los cursos sobre valoración y tasación inmobiliaria que imparta el Colegio con el hecho de estar en posesión del Título Oficial de Agente de la Propiedad Inmobiliaria. Este CVC recomienda una redacción en que quede claro que los citados cursos no consisten en un plus de formación exigido.

#### **c. Designación de los peritos.**

**33.** Como ya se ha manifestado, la LEC establece que 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. Así, en el mismo día o siguiente día hábil a la designación, el Secretario judicial comunicará ésta al perito titular.



34. En los ECOAPIG la cuestión se regula en el artículos 73.

**Artículo 73.- La designación por turno. Aceptación obligatoria y casos excepcionales de rechazo.**

1. Cuando un organismo administrativo, judicial o un particular solicite al Colegio la designación de un Agente para la realización de una determinada actuación profesional, el Colegio designará al primer colegiado que figure en la lista correspondiente al tipo de inmueble a valorar, que a su vez, corresponda al partido judicial del que se ha requerido la designación.

2. Si el primer colegiado inscrito ya hubiese previamente realizado alguna actuación profesional por turno se pasará al siguiente de la lista y así sucesivamente.

3. La aceptación de la actuación profesional por turno resulta obligatoria para los colegiados incluidos en la lista, salvo que concurra alguna causa de incompatibilidad legal o de fuerza mayor. En este caso, el colegiado al que corresponda la actuación deberá excusarse ante la Junta de Gobierno, quien apreciará, si la causa alegada es razonable para aceptar que corra el turno. Si la Junta de Gobierno decide que no lo es, el colegiado deberá realizar la actuación solicitada o, en caso contrario, quedará excluido, previa audiencia del colegiado, de la lista de los dos siguientes ejercidos.

4. La Junta de Gobierno controlará el funcionamiento de la designación por turno y adoptará todas las medidas necesarias para su correcto funcionamiento.

5. La Junta de Gobierno deberá remitir a los organismos judiciales o administrativos con competencias en el territorio histórico de Gipuzkoa, una copia de las listas, solicitando del organismo remitido que tenga a bien informarle de las incidencias que se produzcan en el funcionamiento del turno al objeto de adoptar las medidas necesarias para la mejora del servicio.

35. El artículo supone una violación flagrante de lo dispuesto en la LCP y en la LEC, por lo que debería ser eliminado en la medida en que atribuye a la Junta de Gobierno la facultad de designar peritos, en contra de lo dispuesto en la LEC.

#### 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 Defensa de la Competencia.

**Segunda.-** En cualquier caso, la ordenación del ejercicio de las profesiones que llevan a cabo los Colegios debe estar inspirada no solo en la defensa de los intereses corporativos sino igualmente en la protección de los intereses de los consumidores y usuarios de los servicios de sus colegiados, todo ello en congruencia con los intereses y necesidades generales de la sociedad.

**Tercera.-** La AVC, mediante el presente informe, plantea la necesaria modificación de los siguientes artículos de los Estatutos del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Gipuzkoa: 6.g) (Exclusividad en la representación institucional de la profesión); 2 y 6.b) (Representación de los colegiados por parte del Colegio); 7.h)



(Visado); 7.j) (Competencia desleal de los colegiados entre sí); 7.e), 17.j), 19.j) y 69.3 (El Colegio como competencia desleal a los colegiados); 70.1 y 70.2 (Exigencia de colegiación en el Colegio encargado de la lista de peritos judiciales); y 73 (Designación de los peritos) que se han citado a lo largo del Informe.

En Bilbao, a 24 de Julio de 2013

**PRESIDENTE**  
**MARIA PILAR CANEDO ARRILLAGA**

**SECRETARIO**  
**IBON ALVAREZ CASADO**

**VOCAL**  
**NATIVIDAD GOÑI URRIZA**

**VOCAL**  
**RAFAEL ITURRIAGA NIEVA**