



Lehiaren  
Euskal Agintaritzak  
Autoridad Vasca  
de la Competencia

## HIGIEZINEN JABETZAKO AGENTEEN ARABAKO ELKARGO OFIZIALAREN ESTATUTUEI BURUZKO TXOSTENA

### LEA/AVC 290-ARAU-2018 espedientea

#### Aurkibidea:

I. AURREKARIAK .....	1
II. LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZAREN ESKUMENAK ETA AURRETIKO HAUSNARKETA JURIDIKOAK.....	2
1. LEAren eskumenak.....	2
2. Elkargo profesionalen araudia.....	2
3. Higiezin jabetzako agenteen jarduera profesionalaren araudia .....	3
III. LEHIARI BURUZKO ARAUDIAREN INGURUKO HAUSNARKETAK.....	3
IV. ONDORIOAK .....	4

#### Osoko bilkura:

Alba Urresola Clavero, presidentea

Rafael Iturriaga Nieva, bokala

Enara Venturini Álvarez, bokala

Maria Lourdes Muñoa Corral, idazkaria

1. Lehiaren Euskal Kontseiluak, adierazitako kideak bertan direla, honako txosten hau eman du, 2018ko uztailaren 9an eginiko bileran, Higiezin Jabetzako Agenteen Arabako Elkargo Ofizialaren Estatutuei dagokienez.

### I. AURREKARIAK

2. 2018ko maiatzaren 30ean, Eusko Jaurlaritzako Gobernantza Publiko eta Autogobernu Saileko Toki Administrazioekiko Harremanetarako eta Administrazio Erregistroetako Zuzendaritzak idazki bat aurkeztu zuen Lehiaren Euskal Agintaritzan (LEA), Higiezin Jabetzako Agenteen Arabako Elkargo Ofizialaren Estatutuen aldaketaren kopia bat erantsita, Lehiaren Euskal Agintaritzak adieraz zezan ea aldaketa bat datorren lehia babesteari buruz indarrean dagoen araudiarekin.



## II. LEHIAREN EUSKAL AGINTARITZAREN ESKUMENAK ETA AURRETIKO HAUSNARKETA JURIDIKOAK

### 1. LEAren eskumenak

3. Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzko otsailaren 2ko 1/2012 Legeak 3.3. eta 10.n) artikuluetan erakundeari lehia sustatzeko ematen dizkion eskumenak erabiliz egin dugu txosten hau. Funtzio horren xedea da Euskadiko merkatuetan benetako lehia sustatzea, kontsulta-izaerako ebazpenen eta zehapenekoak ez diren ebazpenen bidez; ebazpen horien artean, nabarmentzekoak dira administrazio publikoei dagozkienak.

### 2. Elkargo profesionalen araudia

4. Elkargo profesionalen gaineko gure antolamendu juridikoak oinarri konstituzionala dauka. Hain zuzen ere, zera ezartzen du EKren 36. artikulua: «Legeak elkargo profesionalen araubidea ezarri eta tituludun lanbideen jarduera arautuko du. Elkargoen barne-egiturak eta jardunbideak demokratikoak izan beharko dute».

5. Elkargoetako lanbideetan lehia askea egongo da, eta Lehia defendatzeari buruzko uztailaren 3ko 15/2007 Legea oso-osorik bete beharko da.

6. Elkargo profesionaleri buruzko estatuko araudia eta autonomikoa lehenagoak dira Europar Batasuneko Zerbitzuen Zuzentaraua baino (2/1974 Legea, otsailaren 13koa, Elkargo Profesionaleri buruzkoa, eta 18/1997 Legea, tituludun lanbideei eta profesionalen elkargo eta kontseiluei buruzkoa). Halere, zuzentarauaren transposiziorako estatuko eta autonomietako arau ugari aldazki egin zuten elkargo profesionalen funtzionamenduaren araubidea; batik bat, *Aterki Legea* deiturikoak (17/2009 Legea, azaroaren 23koa, zerbitzu-jardueretan askatasunez sartzeari eta aritzeari buruzkoa) eta *Omnibus Legea* delakoak (25/2009 Legea, abenduaren 22koa, zeinaren bidez zenbait lege aldatzen baitira, zerbitzu-jardueretan askatasunez sartzeari eta aritzeari buruzko legera egokitzeko); EAEn, kasurako, aldaketak ekarri zituen apirilaren 23ko 7/2012 Legeak, zeinaren bidez zenbait lege aldatzen baitira barne-merkatuko zerbitzuei buruzko Zuzentaraura egokitze aldera (zuzentarau horrek, era berean, aldatu egiten du 18/1997 Legea, tituludun lanbideei eta profesionalen elkargo eta kontseiluei buruzkoa).

7. 18/1997 Legearen xedea hau da: «Tituludun lanbideek Euskal Autonomia Erkidegoko lurraldean aurrera daramaten jarduna eta lurralde horretan bertan diharduten elkargo eta kontseilu profesionalak arautzea. Oinarrizko legerian edota arlo horretako legerian jartzen duena ere kontuan hartu beharko da». Zioen azalpenak dioenez, Euskal Autonomia Erkidegoak soilik dituen eskumenak erabiliz egindakoa da araudia, Espainiako Konstituzioaren 139. artikuluari kalte egin gabe, betiere. Hain zuzen ere, zera xedatzen da artikulua horretan: «Ezin du inolako agintarik neurririk hartu, baldin eta neurri horiek, zuzenean edo zeharka, oztokatzen badute Espainiako lurralde osoan gizabanakoek askatasunez zirkulatzea eta bertan ezartzea, eta ondasunek askatasunez zirkulatzea».



8. Hori dela eta, Higiezinaren Jabetzako Agenteen Arabako Elkargo Ofiziala 18/1997 Legean ezarritakoari jarraituz arautu behar da, erkidegoaren araudira egokitzeko 2012an egindako aldaketaren ondoren indarrean dagoen testuaren arabera. Arau horren bederatzigarren xedapen gehigarriak ezarritakoari jarraituz, «elkargo profesionalen araubidearen oinarriak arautzen dituzten manamenduak bere osotasunean edo zati batean jasotzen dituzten lege honetako atalak legegintza-sistematikari jarraitzeagatik sartu dira testu honetan. Horren ondorioz, atal horiek ere aldatutzat joko dira agindu haiek aipatu den oinarritzko araudian birmoldatzen diren unean».

### 3. Higiezinaren jabetzako agenteen jardueraren profesionalaren araudia

9. Higiezinaren jabetzako agenteek egindako jardueraren funtzioa honako eragiketa hauek neurtzea eta berauen artekaritza-lanak egitea da:

- a) Landa- eta hiri-finken salerosketa eta trukea.
- b) Landa- eta hiri-finken hipoteka-maileguak.
- c) Landa- eta hiri-errentamenduak, eta azken horien lagapen eta intsuldaketak.
- d) Aurreko hiru ataletan aipatzen diren ondasun higiezinaren salmenta, lagapen edo intsuldaketari buruz eskatutako kontsultak eta irizpenak bideratzea.

10. Higiezinaren eta garraioaren sektoreak liberalizatzeko presako neurriei buruzko maiatzaren 20ko 10/2003 Legea indarrean jarri zenetik, jardueraren horiek honako hauek egin ditzakete:

- a) Higiezinaren jabetzako agenteek, beren araudi espezifikoan jasotako prestakuntza profesionaleko baldintzak betez.
- b) **Pertsona fisiko edo juridikoek, titulurik eduki behar izan gabe, edo elkargo ofizial baten parte izan behar izan gabe**; horrek ez du esan nahi kontsumitzaileak babeste aldera jardueraren araudiak ezarritako baldintzak bete behar ez direnik.

11. Era berean, elkargoari honako arau hauek aplikatu dakizkioke:

- Higiezinaren Jabetzako Agenteen Elkargo Ofizialaren eta haien Batzorde Nagusiaren Erregelamendua, lanbidearen jarduna arautzen duena (1. art.), zeina abenduaren 4ko 3248/1969 Dekretuaren bidez onartu baitzen.
- Higiezinaren Jabetzako Agenteen Elkargo Ofizialaren eta haien Batzorde Nagusiaren estatutu orokorrak, irailaren 28ko 1294/2007 Errege Dekretuaren bidez onartu zirenak.

### III. LEHIARI BURUZKO ARAUDIAREN INGURUKO HAUSNARKETAK

12. Higiezinaren Jabetzako Agenteen Arabako Elkargo Ofizialaren Estatutuen aldaketa aztertu da, eta ikusi da ez dakarrela lehia librearen kontrako xedapenik.

Hain zuzen ere, aurkezturiko aldaketak jatorri du Higiezinaren Jabetzako Agenteen Bizkaiko Elkargo Ofizialak egindakoa; LEAk horren aldeko irizpena eman zuen 2017ko uztailaren 10ko, eta, hala, elkargoak erakunde honen txostenean jasotako ohar guzti-guztiak gehitu zituen.

13. Horrenbestez, Arabako elkargoak proposatutako aldaketa eta aurrez LEAk onzat emandako Bizkaiko elkargoaren estatutuak berdin-berdinak direnez, bidezkoa da aldaketaren aldeko irizpena ematea.



#### IV. ONDORIOAK

**Lehena.-** Elkargoetako lanbideetan lehia askea egongo da, eta Lehia defendatzeari buruzko uztailaren 3ko 15/2007 Legea oso-osorik bete beharko da.

**Bigarrena.-** LEAren Lehiaren Euskal Kontseiluak aldeko irizpena ematen dio Higiezinaren Jabetzako Agenteen Arabako Elkargo Ofizialaren Estatutuen aldaketari.