

La CNMC multa con 1,25 millones a varias empresas por imponer comisiones mínimas en el mercado de la intermediación inmobiliaria

La CNMC ha sancionado a Anaconda; Idealista; Inmovilla; Look & Find; MLS; Remax y Witei por haber llevado a cabo una serie de acuerdos para fijar precios e intercambiar información en el mercado de la intermediación inmobiliaria. (S/0003/20).

Estas prácticas constituyen una infracción única y continuada de los artículos 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, constitutiva de cártel.

En noviembre de 2019, la CNMC llevó a cabo diversas inspecciones en la sede de varias empresas y asociaciones del sector de la intermediación inmobiliaria (nota de prensa). Posteriormente, en febrero de 2020, la CNMC inició un expediente contra las empresas ahora sancionadas (ver nota de prensa).

Sistema para compartir inmuebles (MLS)

Las empresas utilizaban un sistema conocido como MLS (Multiple Listing System). Este sistema de colaboración, importado de Estados Unidos, funciona mediante una base de datos que permite a las inmobiliarias usuarias compartir inmuebles captados en régimen de exclusiva compartida.

Cuando una inmobiliaria usuaria del MLS capta un inmueble (venta/alquiler) puede incluirlo en el sistema, lo que permite al resto de usuarios realizar la venta. En ese caso, la “oficina captadora” y la “oficina vendedora” comparten la comisión pactada por el servicio global de intermediación ofrecido.
?
MLS en España

En 2002, las empresas Remax y Look&Find promovieron el proyecto en nuestro país. Habitania, posteriormente adquirida por Idealista (Idealista Tools), se encargó del desarrollo tecnológico. En el año 2012, Inmovilla y Habitania adaptaron sus sistemas para que ambos fueran compatibles con el sistema. En 2017, la empresa Anaconda, constituida por Remax, Look&Find y MLS, se sumó a la estructura y se encargó de desarrollar y gestionar una base común de compartición de inmuebles.

Además de las empresas franquiciadoras Remax y Look&Find, las empresas proveedoras de software inmobiliario Idealista (a través de Idealista Tools), Inmovilia y Witei contribuyeron de forma activa a desarrollar e implementar el sistema mediante el que se cometió la infracción.

Reglamento interno

Las franquiciadoras que desarrollaron este sistema MLS aprobaron un reglamento obligatorio para las inmobiliarias usuarias que exigía aplicar la comisión mínima del 4% en las ventas y de un mes en los alquileres. También imponía un reparto de la comisión al 50% entre la oficina captadora del inmueble y la que cerrase la transacción.

El incumplimiento de las reglas podía conllevar sanciones disciplinarias e, incluso, la suspensión de la condición de asociado, con la consiguiente imposibilidad de acceder a la bolsa de inmuebles.
Las empresas de software también participaron en la conducta anticompetitiva, ya que estuvieron en reuniones de diseño del sistema y establecieron filtros y otros medios de control que aseguraban que todos los inmuebles subidos al sistema cumplían con las condiciones exigidas en el reglamento interno.

La implantación de un software que permitía el seguimiento de honorarios en inmuebles captados de competidores y el acceso a información sensible entre ellos permitió asegurar la aplicación del sistema en el mercado inmobiliario, que se caracteriza por estar atomizado por el lado de la oferta y de la demanda.

En consecuencia, tanto las normas como los desarrollos de software limitaron la competencia entre las inmobiliarias al establecer comisiones mínimas y otras condiciones comerciales y generar un nivel de transparencia incompatible con la competencia necesaria entre las entidades.
Además, excluyeron de las ventajas del sistema MLS a aquellas entidades que no estaban dispuestas a aceptar las reglas contrarias a la competencia contenidas en el reglamento.

Infracciones y sanción

La CNMC ha acreditado la existencia de acuerdos entre las empresas Remax, Look&Find, MLS, Anaconda, Idealista, Inmovilla y Witei.

Los mismos han consistido en la aprobación, puesta en marcha y establecimiento de sistemas de control de cumplimiento de unas normas que incluyen la fijación de una comisión mínima de obligado cumplimiento para las agencias que desean hacer uso del sistema MLS desarrollado, así como el intercambio de información sobre las comisiones de las agencias por sus servicios de intermediación inmobiliaria.

Por ello se declara la existencia de una infracción muy grave de los artículos 1 de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea, constitutiva de cártel. En consecuencia, la CNMC ha impuesto las siguientes sanciones a las empresas:

Entidades infractoras	Multa (euros)
Anaconda	1.749
Idealista	730.000
Inmovilla	83.149
Look & Find	31.486
MLS	9.942
Remax	375.720
Witei	18.925

En aplicación de lo dispuesto en el artículo 66 de la LDC, la multa que hubiera correspondido a Witei Solutions S.L., se ha reducido en un 45%, por su colaboración en el Programa de Clemencia de la CNMC.

Además, el Consejo de la CNMC insta a la Dirección de Competencia para que analice la responsabilidad de los directivos y representantes legales y de otros operadores no sancionados en este expediente e investigue la existencia de otras posibles infracciones de competencia relacionadas con la infracción declarada en esta resolución.

La CNMC recuerda que contra esta Resolución no cabe recurso alguno en vía administrativa y que se puede interponer recurso contencioso-administrativo en la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.

Fuente: *CNMC*