

Spread the love



La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC), en fecha muy reciente, da cuenta de que se ha incoado un expediente sancionador contra siete empresas por posibles prácticas restrictivas de la competencia en el mercado de la intermediación inmobiliaria ([nota de prensa de 19 de febrero de 2020](#)). Esta decisión se adopta tras las inspecciones llevadas a cabo en noviembre de 2019 ([nota de prensa relativa a las inspecciones](#)).



By M.A. Díaz

- En aquel momento la CNMC llevó a cabo inspecciones en la sede de varias empresas y asociaciones del sector de la intermediación inmobiliaria que operan en el ámbito nacional, regional y local y que prestan servicios de intermediación inmobiliaria y empresas proveedoras de software inmobiliario, por la fijación de comisiones para la venta y el alquiler de inmuebles, así como el posible empleo de algoritmos para posibilitar la práctica investigada. En particular, se investiga si el diseño de determinado software inmobiliario y sus algoritmos habría podido facilitar esta fijación directa o indirecta de comisiones y condiciones comerciales, así como su mantenimiento.
- Las prácticas investigadas consistirían en la coordinación de precios y otras condiciones comerciales por parte de

intermediarios inmobiliarios. Dicha coordinación habría podido tener lugar, como se señala, entre otros medios, a través del uso de software y de plataformas informáticas y habría sido facilitada por empresas especializadas en soluciones informáticas mediante el diseño del programa informático de gestión inmobiliaria y de sus algoritmos. En ese contexto, se considera que uso de algoritmos habría tenido especial relevancia en la conducta ilícita que se investiga.

El expediente sancionador se inicia contra siete empresas: CDC Franquiciadora Inmobiliaria SA; Look & Find primera red inmobiliaria SA; Aplicaciones Inmovilla SL; Idealista SA; Witei Solutions SL; Anaconda Services and Real Estate Technologies SL; y Servicio Multiple de Exclusivas Inmobiliarias SL (MLS).

- Se trataría de investigar con este expediente sancionador la existencia de posibles prácticas restrictivas de la competencia prohibidas en el artículo 1 de la Ley 15/2007 de Defensa de la Competencia y asimismo el artículo 101 del Tratado de Funcionamiento de la Unión Europea.
- Como recuerda la CNMC, la normativa de defensa de la competencia prevé un periodo máximo de 18 meses para la instrucción del expediente y para su resolución por la CNMC, sin que la incoación de este expediente prejuzgue el resultado final de la investigación.



- Asimismo, como esta misma normativa contempla, y destaca la CNMC, los acuerdos entre competidores constituyen una infracción muy grave de la legislación de competencia. Así, se establece que pueden sancionarse con multas de hasta el 10% del volumen de negocios total de las empresas infractoras.

La CNMC, pone de relieve que la investigación de los cárteles es una de las prioridades de actuación por la especial gravedad de sus consecuencias sobre los consumidores y el correcto funcionamiento de los mercados. Informa también de la trascendencia que posee el denominado [“Programa de Clemencia”](#) , a través del cual las empresas que integran un cártel pueden beneficiarse de la exención del pago de la multa, o de una reducción de su importe, siempre que se cumplan los presupuestos legalmente establecidos.

Al margen de esto, la CNMC hace hincapié en que existe una [Plataforma online de colaboración ciudadana para la detección de cárteles](#) en la que, de forma anónima, se puede aportar información sobre eventuales acuerdos secretos entre empresas competidoras para la fijación de precios u otras condiciones comerciales, el reparto de los mercados o de los clientes, o el reparto fraudulento de las licitaciones públicas o privadas.