

Apuntes sobre el artículo 15, apartados 2 y 3 - Tarifas obligatorias máximas – Prestador de servicios de intermediación inmobiliaria

El Tribunal de Justicia Europeo respalda que se limite la comisión de las agencias inmobiliarias al 4% del precio de venta o alquiler impuesta por una normativa nacional, pues la protección de los consumidores es una razón imperiosa de interés general (véanse, en este sentido, las sentencias de 15 de octubre de 2015, Grupo Itevelesa y otros, C-168/14, EU:C:2015:685, apartado 74, y de 4 de julio de 2019, Comisión/Alemania, C-377/17, EU:C:2019:562, apartado 70), y que también pueden constituir una razón imperiosa de interés general los requisitos que promueven el acceso a la vivienda para las personas vulnerables o con escasos ingresos (véanse, por analogía, las sentencias de 8 de mayo de 2013, Libert y otros, C-197/11 y C-203/11, EU:C:2013:288, apartados 50 a 52, y de 22 de septiembre de 2020, Cali Apartments, C-724/18 y C-727/18, EU:C:2020:743, apartado 68). De ello se sigue que una medida de limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria cumple la condición del artículo 15, apartado 3, letra b), de la Directiva 2006/123, cumple con la condición de proporcionalidad, contemplada en el artículo 15, apartado 3, letra c), de la Directiva, y supone que la medida es capaz de garantizar la realización del objetivo que se persigue, que no vaya más allá de lo necesario para conseguir dicho objetivo y que no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.

Pero es preciso subrayar que corresponde en último término al tribunal nacional, que es el único competente para apreciar los hechos de los litigios principales e interpretar la legislación nacional, determinar si, y en qué medida, esta legislación cumple la condición de proporcionalidad. A tal efecto, dicho tribunal debe examinar objetivamente, con ayuda de datos estadísticos o por otros medios, las pruebas aportadas por las autoridades del Estado miembro de que se trate y esta consideración se impone con mayor razón si se tiene en cuenta que un Estado miembro debe ser capaz de justificar un «requisito por evaluar» mediante una razón imperiosa de interés general desde la introducción de ese requisito y, en consecuencia, en principio, sin disponer de forma necesaria de elementos de prueba empíricos en cuanto al resultado producido por este en comparación con el producido por otras medidas. De esta forma y dado que incrementa la transparencia de las tarifas que aplican las sociedades inmobiliarias e impide que estas apliquen precios de intermediación excesivos, la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria parece capaz de contribuir a la protección de los consumidores, pues ya que permite a los consumidores prever el importe de la comisión que se aplicará, en particular la proporción que esta represente en el precio de venta o en el importe del alquiler.

Corresponderá al tribunal remitente comprobar si existen otras medidas, menos restrictivas que la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria, que puedan conseguir el objetivo que persigue dicha limitación, que es promover la accesibilidad a viviendas apropiadas a precios asequibles para las personas vulnerables, y por lo que respecta al nivel máximo de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria, se debe puntualizar que la libertad de empresa no constituye una prerrogativa absoluta, sino que debe tomarse en consideración en relación con su función en la sociedad. Así, esta libertad puede quedar sometida a un amplio abanico de intervenciones del poder público que establezcan limitaciones al ejercicio de la actividad económica en aras del interés general (véanse, en este sentido, las sentencias de 22 de enero de 2013, Sky Österreich, C-283/11, EU:C:2013:28, apartados 45 y 46, y de 2 de junio de 2022, Skeyes, C-353/20, EU:C:2022:423, apartados 48 y 65).

De esta forma corresponderá al tribunal nacional, a este respecto, examinar el nivel concreto de la remuneración obtenida por las sociedades que prestan servicios de intermediación inmobiliaria y, en particular, si el importe resultante de la limitación de las comisiones por los servicios de intermediación inmobiliaria de que se trata en los litigios principales se fija en un nivel demasiado bajo para cubrir los gastos de esas sociedades y para que estas obtengan un beneficio razonable, así como para permitir la competencia en precio.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Tercera) declaro:

El artículo 15, apartado 3, de la Directiva 2006/123/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 12 de diciembre de 2006, relativa a los servicios en el mercado interior, a la luz de los artículos 16 y 38 de la Carta de los Derechos Fundamentales de la Unión Europea, debe interpretarse en el sentido de que no se opone a una normativa nacional que, por lo que respecta a la adquisición o al arrendamiento por una persona física de una vivienda unifamiliar, de un apartamento o de una unidad residencial, limita la comisión que se aplica por los servicios de intermediación inmobiliaria:

- en caso de adquisición o de venta de un inmueble cuyo valor contractual sea superior o igual a 10 000 euros, al 4 % del precio establecido en el contrato y,
- en caso de arrendamiento, al 4 % de la cantidad resultante de multiplicar el importe de la renta mensual por el número de meses durante los cuales se arrienda el inmueble, entendiéndose que dicha comisión no puede superar el importe de la renta mensual, siempre que esa normativa no vaya más allá de lo necesario para conseguir los objetivos que persigue y no se pueda sustituir por otras medidas menos restrictivas que permitan obtener el mismo resultado.



GESAF
www.gesaf.com

Gabinete de Gestores
Administrativos
Asesores Fiscales

Salvo mejor opinión