CONCLUSIONES DEL ABOGADO GENERAL SR. F. G. JACOBS

presentadas el 4 de junio de 1992 *

Señor Presidente,
Señores Jueces,

1. Una vez más se solicita al Tribunal de Justicia que se pronuncie sobre la compatibilidad con el Derecho comunitario de una normativa española que reserva el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria a quienes posean una determinada titulación, expedida por el Estado español. La misma normativa fue objeto de controversia en los asuntos acumulados C-330/90 y C-331/90, López Brea e Hidalgo Palacios, sobre los cuales el Tribunal de Justicia dictó sentencia el 28 de enero de 1992 (Rec. p. I-323). También fue objeto del asunto C-104/91, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria/Aguirre Borrell, Newman y otros, sobre el que dictó sentencia el Tribunal de Justicia el 7 de mayo de 1992 (Rec. p. I-3003).

2. Se recordará de los referidos asuntos que, con arreglo a las disposiciones del Derecho español aplicables (en particular, el Decreto nº 3248/69, de 4 de diciembre de 1969), el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria está reservado a las personas que hayan: i) completado tres años de formación universitaria; ii) aprobado un examen del Ministerio de Obras Públicas y Transportes, y iii) entrado a formar parte de la Asociación profesional conocida como «Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria». Las personas que no cumplan dichos requisitos incurren en un delito si ejercen la profesión de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria. Anteriormente, era necesario tener la nacionalidad española para poder acceder al ejercicio de la referida profesión. Sin embargo, los nacionales de otros Estados miembros reciben actualmente el mismo trato que los nacionales españoles, en virtud del Decreto nº 1464/88, de 2 de diciembre de 1988, que tenía por objeto la adaptación del Derecho español a la Directiva del Consejo nº 67/43/CEE, de 12 de enero de 1967, relativa a la realización de la libertad de establecimiento y de la libre prestación de servicios para las actividades no asalariadas incluidas, entre otros, en el sector de los negocios inmobiliarios (DO 1967, 10, p. 140; EE 06/01, p. 69). He descrito con cierta amplitud el contenido de dicha Directiva en mis conclusiones en los asuntos López Brea e Hidalgo Palacios.

3. Contra la querellada en el proceso principal, Sra. Michèle Ferrer Laderer, se había interpuesto un querella por ejercer la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria sin poseer la titulación requerida por la legislación española. Al igual que en los asuntos López Brea e Hidalgo Palacios, el órgano jurisdiccional remitente es el Juzgado de lo Penal nº 4 de Alicante. Se han planteado al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) Eficacia o ineficacia del artículo 1 del Decreto de 4 de diciembre de 1969 y del Real Decreto 1464/88 por el que se

* Lengua original: inglés.

establece que son funciones propias de los agentes de la propiedad inmobiliaria la mediación y corretaje en compraventa y permuta de fincas rústicas y urbanas, préstamos con garantía hipotecaria sobre las mismas, arrendamientos de ambas condiciones y su cesión y traspaso y la evacuación de consultas sobre el valor en venta, cesión o traspaso de tales bienes, a la luz de lo dispuesto en los artículos 3, 2 y 5 de la Directiva 67/43 del Consejo de aquella Comunidad determinando si a partir de su entrada en vigor es posible atribuir por un Estado miembro en tal campo inmobiliario la exclusividad del ejercicio de tales actividades a un concreto grupo profesional.

2) Si tal Directiva puede ser objeto de restricción o exclusión por parte de algún Estado miembro, de una u otra suerte.

3) Si a tenor de lo establecido en las Directivas invocadas, el Estado español puede exigir de súbditos de otros Estados miembros de la Comunidad, a quienes en los países de su nacionalidad no se les exija para el ejercicio de aquellos cometidos, titulación o pruebas como las que en España se recaban con tal motivo para tener acceso al Colegio de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria y así, habilitación a tales propósitos.»

4. Como puede observarse, las dos primeras cuestiones son idénticas a las planteadas al Tribunal de Justicia en los asuntos López Brea e Hidalgo Palacios, en el que el Tribunal de Justicia declaró que la Directiva 67/43 no se opone a una normativa nacional que reserva ciertas actividades incluidas en el sector de los negocios inmobiliarios a las personas que ejercen la profesión regulada de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

5. En aquel asunto, los querellados eran de nacionalidad española y la situación era puramente interna, en el sentido de que no existía vinculación alguna con ningún otro Estado miembro. En el presente caso, la tercera cuestión implica que la querellada tiene la nacionalidad de otro Estado miembro. No obstante, de los documentos presentados ante el Tribunal de Justicia parece resultar que la Sra. Ferrer Laderer es nacional de Suiza, país que naturalmente no es en la actualidad un Estado miembro. En la vista se confirmó el origen suizo de la Sra. Ferrer Laderer así como que está casada con un nacional español. Pero como señaló el Agente de la Comisión, se deduce claramente de la sentencia de 18 de octubre de 1990, Dzodzi (asuntos acumulados C-297/88 y C-197/89, Rec. p. I-3763), que dicha circunstancia no implica que sean aplicables las disposiciones del Tratado sobre libre circulación de personas; la situación sigue siendo puramente interna. Además, no parece probable que la señora Ferrer Laderer haya obtenido la titulación correspondiente en otro Estado miembro. El Abogado del Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que actúa como acusador particular en este caso, afirmó que no había obtenido la titulación correspondiente en ningún Estado miembro ni en Suiza, concretamente. Dicha afirmación no fue rebatida por el Abogado de la Sra. Ferrer Laderer.

6. Todas las cuestiones de hecho son naturalmente de la exclusiva competencia del ór-

gano jurisdiccional nacional. Si, como parece probable, la Sra. Ferrer Laderer no tiene la nacionalidad de un Estado miembro distinto de España y no está en posesión del título correspondiente expedido en otro Estado miembro, está claro que ni la Directiva 67/43 ni los artículos aplicables al caso del Tratado CEE (en particular los artículos 52 y siguientes) pueden serle de mayor ayuda que lo eran para los Sres. López Brea e Hidalgo Palacios. Las referidas disposiciones exigen que los Estados miembros dispensen el mismo trato a los nacionales de otros Estados miembros que a sus propios nacionales. Sin embargo, no confieren derechos a los nacionales de Estados que no son miembros.

7. Dado que la tercera cuestión planteada por el órgano jurisdiccional nacional pretende expresamente dilucidar cuál es la situación de los nacionales de otros Estados miembros, puede señalarse que si, no obstante lo dicho anteriormente, resultase que la Sra. Ferrer Laderer tiene la nacionalidad de un Estado miembro distinto de España y hubiese obtenido la titulación correspondiente en dicho Estado, las autoridades españolas, de acuerdo con lo establecido en los asuntos Aguirre Borrell, Newman y otros, deberán examinar hasta qué punto dicha titulación se atiene a lo dispuesto en la legislación española. Si la referida titulación coincide parcialmente con la titulación española, en particular a través de un examen, que ha adquirido los conocimientos y la formación no acreditados mediante la titulación obtenido en el otro Estado miembro. Toda decisión negativa deberá ser motivada y podrá recurrirse judicialmente.

8. En sus observaciones escritas, el Abogado de la Sra. Ferrer Laderer pretende elaborar, con una ingeniosidad digna del propio Don Quijote, una compleja argumentación según la cual la legislación española controvertida conduce a un abuso de posición dominante por parte de los miembros de la profesión regulada de Agente de la Propiedad Inmobiliaria en España que equivale al efecto de concederles una ayuda estatal. Baste decir que el órgano jurisdiccional nacional no ha planteado ninguna cuestión sobre la interpretación del artículo 86 o de los artículos 92 a 94 del Tratado y que, en cualquier caso, es difícil imaginar cómo la legislación controvertida puede surtir los efectos que se le atribuyen.

9. Por consiguiente, considero que debe responderse a las cuestiones planteadas al Tribunal de Justicia por el Juzgado de lo Penal nº 4 de Alicante de la forma siguiente:

«1) La Directiva 67/43/CEE del Consejo no se opone a una legislación nacional que reserva el ejercicio de determinadas actividades relacionadas con transacciones sobre propiedades inmobiliarias a las personas que ejerzan la profesión regulada de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

2) La Directiva 67/43/CEE del Consejo no faculta a un nacional de un Estado que no sea miembro para ejercer la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria en un Estado miembro sin poseer la titulación exigida por la legislación de dicho Estado miembro para acceder al ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria.

3) Cuando un nacional de un Estado miembro desee ejercer la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria en otro Estado miembro en el que dicha profesión esté reservada a quienes posean una titulación específica, las autoridades competentes del segundo Estado miembro deberán examinar hasta qué punto la titulación obtenida por la persona de que se trate en el primer Estado miembro es equivalente a la exigida en el segundo Estado miembro. Cuando la titulación obtenida en el primer Estado miembro no se corresponda totalmente con la obtenida en el segundo Estado miembro, podrá exigirse a dicha persona que demuestre, en particular a través de un examen, que ha adquirido los conocimientos y la formación no acreditados mediante la titulación obtenida en el primer Estado miembro. En el supuesto de que no se reconociere la plena equivalencia de la titulación obtenida en el primer Estado miembro, la referida persona tiene derecho a que se le informe de los motivos de dicha decisión y deberá tener la posibilidad de recurrirla judicialmente, con el objeto de dilucidar si es conforme al Derecho comunitario.»