CONCLUSÕES DO ADVOGADO-GERAL F. G. JACOBS apresentadas em 4 de Junho de 1992 *

Senhor Presidente,
Senhores Juízes,

1. Mais uma vez, o Tribunal de Justiça é chamado a decidir sobre a compatibilidade com o direito comunitário da regulamentação espanhola que reserva o exercício da profissão de agente imobiliário aos possuidores de determinados títulos emitidos pelo Estado espanhol. A mesma regulamentação esteve em causa nos processos apensos C-330/90 e C-331/90, López Brea e Hidalgo Palacios, nos quais o Tribunal de Justiça proferiu o seu acórdão em 28 de Janeiro de 1992 (Colect., p. I-323). Também foi objecto do processo C-104/91, Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria/Aguirre Borell, Newman e o., no qual o Tribunal de Justiça proferiu o seu acórdão em 7 de Maio de 1992 (Colect., p. I-3003).

2. Recordar-se-á desses processos que, nos termos das disposições aplicáveis da legislação espanhola (em especial do Decreto n.° 3248/69, de 4 de Dezembro de 1969), o exercício da profissão de agente imobiliário é reservado às pessoas que: i) tenham completado três anos de estudos de nível universitário; ii) tenham sido aprovadas em exame organizado pelo Ministério das Obras Públicas e Transportes; e iii) estejam inscritas numa associação profissional denominada «Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Immobiliaria». As pessoas que não preencham estas condições cometem uma infracção penal se exercerem a actividade de agentes imobiliários. Anteriormente, era necessário ter a nacionalidade espanhola para ter o direito de exercer a profissão de agente imobiliário. Todavia, os nacionais dos outros Estados-membros devem actualmente ser tratados do mesmo modo que os nacionais espanhóis, por força do Decreto n.° 1464/88, de 2 de Dezembro de 1988, que tem por objectivo executar a Directiva 67/43/CEE do Conselho, de 12 de Janeiro de 1967, relativa à realização da liberdade de estabelecimento e da livre prestação de serviços nas actividades não assalariadas, nomeadamente do sector dos «Negócios imobiliários» (JO 1967, 10, p. 140; EE 06 F1 p. 69). Descrevi pormenorizadamente o conteúdo desta directiva nas minhas conclusões apresentadas nos processos López Brea e Hidalgo Palacios.

3. A arguida no processo principal, Michèle Ferrer Laderer, foi acusada de ter exercido a actividade de agente imobiliário sem possuir o título exigido pela legislação espanhola. Tal como nos processos López Brea e Hidalgo Palacios, o órgão jurisdicional de reenvio é o Juzgado de lo Penal n.° 4 de Alicante. As questões submetidas ao Tribunal de Justiça foram as seguintes:

«1) Eficácia ou ineficácia do artigo 1.° do decreto de 4 de Dezembro de 1969, e do Real Decreto n.° 1464/88, que dis-

* Língua original: inglês.

põe que são funções próprias dos agentes da propriedade imobiliária a mediação e a corretagem na compra e venda e na permuta de prédios rústicos e urbanos, nos empréstimos com garantia hipotecária sobre eles, nos arrendamentos destes dois tipos de prédios, na sua cessão e trespasse e nas avaliações para efeitos de venda, cessão ou trespasse de tais bens, à luz do disposto nos artigos 2.°, 3.° e 5.° da Directiva 67/43 do Conselho. A partir da sua entrada em vigor, um Estado-membro pode atribuir, na referida matéria imobiliária, a exclusividade do exercício de tais actividades a um grupo profissional determinado?

2) Tal directiva pode ser objecto de restrição ou exclusão, de qualquer ordem, por parte de um Estado-membro?

3) Atendendo ao disposto nas directivas invocadas, o Estado espanhol pode exigir aos cidadãos de outros Estados-membros da Comunidade — aos quais não seja exigida, nos respectivos países, para a prática daqueles actos — a posse de título ou a prestação de provas como as que em Espanha se exigem para acesso ao Colegio de Agentes de la Propiedad Immobiliaria e, portanto, uma habilitação para esse efeito?»

4. Deve observar-se que as duas primeiras questões são idênticas às que foram submetidas ao Tribunal nos processos López Brea e Hidalgo Palacios, em que o Tribunal de Justiça decidiu que uma regulamentação nacional que reserva certas actividades relativas ao sector dos negócios imobiliários a pessoas que exercem a profissão regulamentada de agente imobiliário não é contrária à Directiva 67/43.

5. Neste último processo, os arguidos eram cidadãos espanhóis e a situação era puramente interna, no sentido de que o processo não apresentava qualquer elemento de conexão com outro Estado-membro. No caso presente, a terceira questão sugere que a arguida tem a nacionalidade de outro Estado-membro. Todavia, os documentos apresentados ao Tribunal indicam que M. Ferrer Laderer tem a nacionalidade suíça, país que, evidentemente, ainda não é um Estado-membro. Na audiência confirmou-se que M. Ferrer Laderer é de origem suíça e foi declarado que é casada com um cidadão espanhol. Ora, como o agente da Comissão sublinhou, resulta do acordão de 18 de Dezembro de 1990, Dzodzi (C-297/88 e C-197/89, Colect., p. I-3763), que esta circunstância não torna aplicáveis as disposições do Tratado em matéria de livre circulação de pessoas; a situação continua a ser puramente interna. Por outro lado, parece pouco provável que M. Ferrer Laderer tenha adquirido um título adequado noutro Estado-membro. O advogado do Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria, que é assistente neste processo, afirmou na audiência que ela não adquiriu qualquer título adequado em qualquer Estado-membro, nem na Suíça. Esta afirmação não foi contestada pelo advogado de M. Ferrer Laderer.

6. Todas as questões de facto são, naturalmente, da competência exclusiva do órgão

jurisdicional nacional. Se, como parece provável, M. Ferrer Laderer não tiver a nacionalidade de um Estado-membro que não a Espanha, e se não possuir um título adequado emitido noutro Estado-membro, é claro que nem a Directiva 67/43 nem os artigos relevantes do Tratado CEE (nomeadamente os artigos 52.° e seguintes) podem ser invocados, como não puderam ser invocados nos casos López Brea e Hidalgo Palacios. Estas disposições impõem aos Estados-membros que tratem os nacionais de outros Estados-membros de modo igual aos seus próprios nacionais. Não conferem, todavia, direitos aos cidadãos de Estados não membros.

7. Uma vez que a terceira questão submetida pelo órgão jurisdicional nacional expressamente solicita uma decisão sobre a situação dos nacionais de outros Estados-membros, pode observar-se que se, apesar das indicações anteriores, se verificar que M. Ferrer Laderer tem a nacionalidade de um Estado-membro que não a Espanha, e que adquiriu qualificações adequadas nesse Estado, as autoridades espanholas devem, em conformidade com o acórdão Aguirre Borell, Newman e o., examinar em que medida essas qualificações são equivalentes às exigidas pela legislação espanhola. Se corresponderem parcialmente às qualificações espanholas, ela pode ser obrigada a demonstrar, especialmente através de um exame, que adquiriu os conhecimentos e qualificações não comprovados pelo título obtido no outro Estado-membro. Uma decisão negativa deve ser fundamentada e deve poder ser objecto de recurso judicial.

8. Nas suas observações escritas, o advogado de M. Ferrer Laderer procurou construir, com um engenho digno de Don Quixote, uma complexa argumentação segundo a qual a regulamentação espanhola impugnada conduz a um abuso de posição dominante pelos membros da profissão regulamentada de agente imobiliário em Espanha, o que tem o efeito de lhes conceder um auxílio de Estado. Deve simplesmente observar-se que o órgão jurisdicional nacional não suscitou qualquer questão relativa à interpretação do artigo 86.° ou dos artigos 92.° a 94.° do Tratado e que, em qualquer caso, é difícil ver como a regulamentação em questão pode ter os efeitos que lhe são atribuídos.

9. Nestes termos, sou de opinião de que as questões submetidas ao Tribunal de Justiça pelo Juzgado de lo Penal n.° 4 de Alicante devem ser respondidas da seguinte forma:

«1) A Directiva 67/43/CEE do Conselho não se opõe a uma regulamentação nacional que reserve certas actividades do sector dos negócios imobiliários às pessoas que exercem a profissão regulamentada de agente imobiliário.

2) A Directiva 67/43/CEE do Conselho não permite a um nacional de um Estado não membro o exercício num Estado-membro da actividade de agente imobiliário sem possuir as qualificações exigidas nesse Estado-membro para admissão à profissão de agente imobiliário.

3) Quando um nacional de um Estado-membro pretenda exercer a profissão de agente imobiliário noutro Estado-membro em que essa profissão é reservada aos possuidores de um título específico, as autoridades competentes do segundo Estado-membro devem verificar em que medida as qualificações obtidas no primeiro Estado-membro pela pessoa em causa são equivalentes às exigidas no segundo Estado-membro. Quando as qualificações obtidas no primeiro Estado-membro não correspondam plenamente às exigidas no segundo Estado-membro, o interessado pode ser obrigado a demonstrar, nomeadamente através de um exame, que adquiriu os conhecimentos e qualificações não comprovados pelo título obtido no primeiro Estado-membro. Quando não for reconhecida a completa equivalência dos títulos obtidos no primeiro Estado-membro, o interessado tem o direito de ser informado dos motivos dessa decisão e deve poder impugná-la judicialmente, de forma a que possa ser verificada a sua conformidade com o direito comunitário.»