INFORME PARA LA VISTA
presentado en los asuntos acumulados C-330/90 y C-331/90 *

I. Hechos y fase escrita

1. La Directiva 67/43/CEE del Consejo, 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 en: 1. el sector de los «Negocios inmobiliarios (salvo 6401)» (grupo ex 640 CITI); 2. el sector de determinados «Servicios prestados a las empresas no clasificados en otro lugar» (grupo 839 CITI) (DO 1967, nº 10, p. 140; EE 06/01, p. 69), adoptada en aplicación de los dos Programas generales para la supresión de las restricciones a la libertad de establecimiento, por una parte, y a la libre prestación de servicios, por otra, se aplica, con arreglo a su artículo 2, a las actividades no asalariadas relativas a los negocios inmobiliarios.

2. La citada Directiva 67/43 no recoge disposiciones de armonización relativas a las modalidades de acceso y los requisitos para el ejercicio de dichas actividades, sino que se limita a establecer, en su artículo 5, que los Estados miembros deberán suprimir todo trato discriminatorio por razón de la nacionalidad.

3. En España, el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria está regulado en el Decreto nº 3248/69, de 4 de diciembre de 1969, por el que se aprueba el Reglamento de los Colegios Oficiales de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

El artículo 5 de dicho Reglamento subordina el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria al doble requisito de que el Agente se halle en posesión del título profesional correspondiente, expedido por la Administración, y esté inscrito en el Colegio y en la Mutualidad General de los Agentes de la Propiedad Inmobiliaria.

4. El Real Decreto nº 1464/88, de 2 de diciembre de 1988, por el que se desarrolla en Derecho español la citada Directiva 67/43, establece en su artículo 1 que se reconoce a los nacionales de otros Estados miembros el derecho a la libertad de establecimiento y a la libre prestación de servicios en iguales condiciones y con los mismos derechos y obligaciones que los españoles.

5. El artículo 321 del Código Penal español califica como usurpación de funciones el hecho de ejercer actos propios de una profesión sin poseer el correspondiente título oficial, o un título reconocido por disposición legal o convenio internacional.

6. Los Sres. Angel López Brea y Carlos Hidalgo Palacios, de nacionalidad española y residentes en España, abrieron un establecimiento en Alicante con el objeto de efectuar actividades no asalariadas relativas a negocios inmobiliarios, aunque no poseían ni la cualificación profesional ni las autorizaciones precisas.

* Lengua de procedimiento: español.

7. El Juzgado de lo Penal de Alicante, ante el cual el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante y el Fiscal Jefe de la Audiencia Provincial habían interpuesto querella contra los Sres. Angel López Brea y Carlos Hidalgo Palacios, acusados de haber infringido el artículo 321 del Código Penal español, mediante resoluciones de 11 de septiembre y 11 de octubre de 1990 decidió, con arreglo al artículo 177 del Tratado CEE, suspender el procedimiento hasta que el Tribunal de Justicia se pronuncie con carácter prejudicial sobre las cuestiones siguientes:

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

8. Las resoluciones del Juzgado de lo Penal de Alicante se registraron en la Secretaría del Tribunal de Justicia el 25 de octubre de 1990.

9. Conforme al artículo 20 del Protocolo sobre el Estatuto del Tribunal de Justicia de la CEE presentaron observaciones escritas en los dos asuntos, los días 25 de enero y 12 de febrero de 1991, el Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante, representado por el Sr. Jorge Jordana de Pozas Fuentes, Abogado de Madrid; el 5 de febrero de 1991, el Ministerio Fiscal, representado por el Sr. Ricardo Cabedo, Fiscal Jefe de Alicante, en calidad de Agente; y el 6 de febrero de 1991, la Comisión de las Comunidades Europeas, representada por los Sres. Etienne Lasnet, Consejero Jurídico, y Daniel Calleja, miembro del Servicio Jurídico, en calidad de Agentes.

10. Visto el informe del Juez Ponente y oído el Abogado General, el Tribunal de Justicia decidió iniciar la fase oral sin previo recibimiento a prueba.

11. Mediante auto de 9 de julio de 1991, el Tribunal de Justicia acordó la acumulación de los asuntos C-330/90 y C-331/90 a efectos del procedimiento y de la sentencia.

12. Mediante decisión de 9 de julio de 1991, el Tribunal de Justicia, con arreglo a los apartados 1 y 2 del artículo 95 del Reglamento de Procedimiento, atribuyó los dos asuntos a la Sala Segunda.

II. Observaciones escritas presentadas ante el Tribunal de Justicia

1. El *Ministerio Fiscal* señala que la primera cuestión planteada por el Juez remitente suscita dos problemas distintos. El primero se refiere a la eficacia de la normativa nacional a la luz de lo dispuesto en la citada Directiva 67/43, mientras que el segundo pretende dilucidar si, a partir de la entrada en vigor de esta Directiva, es posible atribuir por un Estado miembro en tal campo inmobiliario la exclusividad del ejercicio de tales actividades a un concreto grupo profesional.

Por lo que respecta al primer problema, el Ministerio Fiscal subraya que el Tribunal de Justicia no tiene competencia para examinar la conformidad de disposiciones nacionales con la citada Directiva 67/43, pero puede proporcionar al Juez nacional, mediante la interpretación de la citada Directiva, las bases que necesita para determinar esa cuestión de conformidad.

En relación con el segundo problema, el Ministerio Fiscal precisa que los artículos 52 a 66 del Tratado CEE, relativos al derecho de establecimiento y la libre prestación de servicios, contienen dos aspectos distintos. El primero guarda relación con el principio de no discriminación por razón de la nacionalidad, el segundo tiene por objeto armonizar las condiciones de acceso al establecimiento y a la prestación de servicios en un sector de actividad determinado. Ahora bien, la citada Directiva 67/43, lejos de pretender suprimir, equiparar o coordinar los diferentes títulos que facultan para el ejercicio de la profesión de Agente de la Propiedad Inmobiliaria, se limita a prohibir cualquier trato discriminatorio por razón de la nacionalidad. El citado Real Decreto nº 1464/88 suprime, en relación con el acceso y el ejercicio de las actividades profesionales controvertidas en los asuntos principales, todo requisito relativo a la nacionalidad. Al ser nacionales españoles, residentes en España y ejercer en ese mismo país sus actividades profesionales, a los acusados en los asuntos principales no les es de aplicación la citada Directiva 67/43.

La segunda cuestión prejudicial pretende dilucidar si la mencionada Directiva puede ser objeto de restricción o exclusión por parte de algún Estado miembro de una u otra suerte. El Ministerio Fiscal considera, a este respecto, que la Directiva no puede ser objeto de restricción o exclusión y que de no ser objeto de desarrollo en los plazos señalados, las disposiciones de la Directiva, incondicionales y suficientemente precisas, despliegan efecto directo. Ahora bien, en los presentes asuntos, la citada Directiva 67/43 ha sido desarrollada adecuadamente por el mencionado Real Decreto nº 1464/88.

2. El *Colegio Oficial de Agentes de la Propiedad Inmobiliaria de Alicante* señala que los litigios principales no plantean ningún conflicto de normas jurídicas españolas frente a normas comunitarias, dado que todos los hechos se circunscriben al territorio español y que no hay ningún elemento de vinculación con ningún otro Estado miembro.

Por lo que respecta a la primera cuestión, el Colegio considera que el Tribunal de Justicia carece de competencia para interpretar normas de Derecho interno y, aún más, para declarar su validez o invalidez respecto al Tratado o al Derecho derivado.

En relación con la segunda cuestión, el Colegio precisa que la citada Directiva 67/43 tiene únicamente por objeto la supresión, en materia de establecimiento y de prestación de servicios en el sector de los negocios inmobiliarios, de todo trato discriminatorio basado en la nacionalidad. Esta Directiva no priva a los Estados miembros de la facultad de regular el ejercicio de dicha profesión, a condición de que se respete el principio de no discriminación. El citado Real Decreto nº 1468/88 suprimió, en el ordenamiento jurídico español, el requisito de la nacionalidad para el acceso y el ejercicio de la mencionada profesión.

En estas circunstancias, el Colegio propone al Tribunal de Justicia que responda como sigue a las cuestiones planteadas:

«1) Desestime la cuestión de interpretación planteada porque, dados los supuestos del hecho concreto, no son de aplicación a él la Directiva 67/43/CEE, sino las normas del Derecho español.

2) Declare la incompetencia del Tribunal para pronunciarse, por la vía del artículo 177 del Tratado Constitutivo de la C. E. E. sobre la eficacia o nulidad de las normas generales de Derecho interno en concreto, de los Decretos de 4 de diciembre de 1969 y 2 de diciembre de 1988.

3) En defecto de todo lo anterior, interprete la Directiva 67/43/CEE en el sentido de que la misma aspira a la supresión de las discriminaciones en las profesiones inmobiliarias por razón de la nacionalidad de los ciudadanos de los Estados miembros, la supresión de la prohibición de colegiación y la facilitación de los trámites burocráticos para acreditar la honorabilidad personal y profesional; pero que la Directiva no pretende la supresión de los títulos profesionales exigidos, en su caso, por algún Estado miembro para el ejercicio de la profesión; materia que es propia de las normas comunitarias sobre la convalidación de títulos.»

3. La *Comisión* señala, a título preliminar, que los litigios de los asuntos principales se refieren a una situación puramente interna. Es jurisprudencia reiterada del Tribunal de Justicia que la inexistencia en un caso concreto de todo elemento ajeno a un contexto puramente nacional tiene como efecto en materia de libertad de establecimiento que las disposiciones del Derecho comunitario no resulten aplicables a dicha situación.

Por lo que se refiere a la primera cuestión, la Comisión recuerda que, en el marco de un procedimiento ex artículo 177 del Tratado CEE, el Tribunal de Justicia no tiene competencia para juzgar sobre la compatibilidad de las disposiciones del Derecho nacional con el Derecho comunitario ni para aplicar una norma comunitaria a un caso concreto.

Respecto a la segunda cuestión, la Comisión afirma que la citada Directiva 67/43 tiene únicamente por objeto la supresión de todos los requisitos relativos a la nacionalidad que se opongan al establecimiento o a la libre prestación de servicios en el ámbito de las actividades relacionadas con los negocios inmobiliarios. Los Estados miembros se hallan obligados a alcanzar dicha obligación de resultado, en el sentido de que, en las condiciones y dentro del plazo previsto por la Directiva, deberán adoptar en su Derecho nacional las disposiciones precisas a tal efecto, de manera que se elimine toda restricción por razón de la nacionalidad.

En virtud de lo expuesto, la Comisión propone que se responda como sigue a las cuestiones planteadas por el Juez nacional:

«Las disposiciones de la Directiva 67/43/CEE no se aplican a situaciones puramente internas que se refieren exclusivamente a un Estado miembro, en relación a nacionales de dicho Estado que ejercen sobre su territorio una actividad profesional no asalariada, para lo cual no pueden hacer valer ninguna formación o cualificación adquirida en otro Estado miembro.

Los Estados miembros se hallan obligados en virtud de dicha Directiva a suprimir y a abstenerse de introducir en su ordenamiento jurídico interno cualquier tipo de restricción en razón de la nacionalidad relativa al ejercicio de las actividades inmobiliarias.»

F.A. Schockweiler
Juez Ponente