SENTENCIA DEL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda)

de 17 de abril de 2008 *

En el asunto C-197/06,

que tiene por objeto una petición de decisión prejudicial planteada, con arreglo al artículo 234 CE, por el voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt (Bélgica), mediante resolución de 28 de abril de 2006, recibida en el Tribunal de Justicia el 3 de mayo de 2006, en el procedimiento entre

Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW,

Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars

y

Willem Van Leuken,

EL TRIBUNAL DE JUSTICIA (Sala Segunda),

integrado por el Sr. C.W.A. Timmermans, Presidente de Sala, y los Sres. K. Schiemann (Ponente), J. Makarczyk, P. Kūris y J.-C. Bonichot, Jueces;

* Lengua de procedimiento: neerlandés.

Abogado General: Sr. P. Mengozzi;
Secretario: Sr. M.-A. Gaudissart, jefe de unidad;

habiendo considerado los escritos obrantes en autos y celebrada la vista el 6 de septiembre de 2007;

consideradas las observaciones presentadas:

— en nombre de la Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW y del Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars, por el Sr. S. Beer, advocaat;

— en nombre del Sr. Van Leuken, por los Sres. P. Berben y H. Lamon, advocaten;

— en nombre del Gobierno neerlandés, por la Sra. C. Wissels, en calidad de agente;

— en nombre del Consejo de la Unión Europea, por el Sr. F. Florindo Gijón y las Sras. K. Michoel y A.-M. Colaert, en calidad de agentes;

— en nombre de la Comisión de las Comunidades Europeas, por los Sres. H. Støvlbæk y W. Wils, en calidad de agentes;

vista la decisión adoptada por el Tribunal de Justicia, oído el Abogado General, de que el asunto sea juzgado sin conclusiones;

dicta la siguiente

Sentencia

1 La petición de decisión prejudicial versa sobre la interpretación de la Directiva 89/48/CEE del Consejo, de 21 de diciembre de 1988, relativa a un sistema general de reconocimiento de los títulos de enseñanza superior que sancionan formaciones profesionales de una duración mínima de tres años (DO 1989, L 19, p. 16), en su versión modificada por la Directiva 2001/19/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de mayo de 2001 (DO L 206, p. 1) (en lo sucesivo, «Directiva 89/48»), y del artículo 49 CE.

2 Dicha petición se presentó en el marco de un procedimiento que tiene por objeto que se declare el incumplimiento de una orden conminatoria de cesación dictada mediante resolución de 10 de enero de 2003 por el voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt zetelend zoals in kortgeding (Presidente del tribunal de comercio de Hasselt actuando en calidad de juez en un procedimiento sobre medidas cautelares), procedimiento entablado por la Confederatie van Immobiliën-Beroepen van België VZW (Confederación de Inmobiliarias de Bélgica; en lo sucesivo, «CIB») y por el Beroepsinstituut van Vastgoedmakelaars (Instituto Profesional de Agentes Inmobiliarios; en lo sucesivo, «BIV») contra el Sr. Van Leuken, relativo al ejercicio en Bélgica por parte de éste de determinadas actividades profesionales comprendidas en la profesión regulada de agente inmobiliario.

Marco jurídico

Directiva 89/48

3 De los considerandos tercero y cuarto de la Directiva 89/48 se desprende que ésta tiene por objeto implantar un sistema general de reconocimiento de títulos para facilitar a los ciudadanos europeos el ejercicio de todas las actividades profesionales sometidas en el Estado miembro de acogida a la posesión de una formación postsecundaria.

4 Con arreglo a su artículo 2, la Directiva 89/48 es de aplicación a todos los nacionales de un Estado miembro que se propongan ejercer, por cuenta propia o ajena, una profesión regulada en un Estado miembro de acogida.

5 El artículo 3, párrafo primero, letra b), de dicha Directiva establece que, cuando, en el Estado miembro de acogida, el acceso o el ejercicio de una profesión regulada estén supeditados a la posesión de un título, la autoridad competente no podrá denegar a un nacional de otro Estado miembro (en lo sucesivo, «solicitante») el acceso a dicha profesión o su ejercicio en las mismas condiciones que a sus nacionales, alegando insuficiencia de cualificación si, por una parte, el solicitante ha ejercido a tiempo completo dicha profesión durante dos años en el curso de los diez años anteriores en otro Estado miembro que no regule esta profesión, ni, por otra parte, si está en posesión de títulos de formación que respondan a determinados criterios.

6 Sin perjuicio de lo dispuesto en el artículo 3 de la Directiva 89/48, el artículo 4 permite al Estado miembro de acogida exigir al solicitante, en determinadas circunstancias definidas en dicho artículo, que acredite una experiencia profesional de una

duración determinada, que efectúe un período de prácticas, durante tres años como máximo, o que se someta a una prueba de aptitud (en lo sucesivo, «medidas compensatorias»). Dicho artículo 4 fija determinadas reglas y requisitos aplicables a estas medidas compensatorias.

7 De este modo, en virtud del artículo 4, apartado 1, letra b), párrafo tercero, de dicha Directiva, el Estado miembro que impone medidas compensatorias deberá en principio permitir al solicitante escoger entre el período de prácticas y la prueba de aptitud. No obstante, por lo que se refiere a las profesiones «cuyo ejercicio exija un conocimiento preciso del Derecho nacional y en las cuales un elemento esencial y constante del ejercicio de la actividad profesional sea la asesoría y/o asistencia relativas al Derecho nacional», el Estado miembro de acogida podrá, como excepción a este principio, exigir, bien un período de prácticas, bien una prueba de aptitud.

Normativa belga

8 El artículo 3 de la Ley marco de 1 de marzo de 1976 por la que se regula la protección del título profesional y el ejercicio de profesiones intelectuales de prestación de servicios *(Belgisch Staatsblad* de 27 de marzo de 1976, p. 3604), en su versión modificada por la Ley-programa de 10 de febrero de 1998 *(Belgisch Staatsblad* de 21 de febrero de 1998, p. 4889) (en lo sucesivo, «Ley marco»), dispone:

«No se podrá ejercer por cuenta propia, con carácter principal o secundario, una profesión regulada en aplicación de la presente Ley u ostentar el título profesional sin estar inscrito en la lista de los titulares de la profesión o en la lista de quienes realizan prácticas, o, si está establecido en el extranjero, sin obtener la autorización para ejercer ocasionalmente dicha profesión.

En el supuesto de que la profesión regulada sea ejercida por una persona jurídica, el párrafo anterior es de aplicación únicamente a aquellos de sus administradores, gerentes o socios industriales que ejerzan personalmente la profesión regulada o que ostenten la dirección efectiva de los servicios en donde se ejerce la profesión. A falta de tales personas, la obligación enunciada en el párrafo primero se aplicará a un administrador o gerente o a un socio industrial de la persona jurídica designado a tal efecto.

[…]»

9 El Real Decreto de 6 de septiembre de 1993 por el que se protege el título profesional y el ejercicio de la profesión de agente inmobiliario *(Belgisch Staatsblad* de 13 de octubre de 1993, p. 22447), en su versión modificada por el Real Decreto de 2 de mayo de 1996 *(Belgisch Staatsblad* de 8 de junio de 1996, p. 15773), desarrolló la Ley marco en lo que se refiere a los agentes inmobiliarios. El artículo 2 de dicho Real Decreto, en su versión modificada, establece:

«No se podrá ejercer por cuenta propia, con carácter principal o secundario, la profesión de agente inmobiliario, u ostentar el título profesional de "agente inmobiliario autorizado BIV" o de "agente inmobiliario en prácticas" sin estar inscrito en la lista de los titulares de la profesión o en la lista de quienes realizan prácticas aprobada por el [BIV], o, si está establecido en el extranjero, sin obtener la autorización para ejercer ocasionalmente dicha profesión. […]»

10 El artículo 6 del mencionado Real Decreto, en su versión modificada, dispone:

«La inscripción en la lista de los titulares estará sujeta a la superación de un período de prácticas de un año.

Los poseedores de un [título expedido por otro Estado de la Unión Europea o por un Estado parte del Acuerdo sobre el Espacio Económico Europeo, de 2 de mayo de 1992 (DO 1994, L 1, p. 3), para acceder a la profesión de agente inmobiliario en su territorio o ejercerla] estarán exentos de realizar el período de prácticas. No obstante, en los supuestos recogidos en el artículo 4, [apartado 1, letra b),] de la Directiva [89/48], la Cámara Ejecutiva del [BIV] podrá exigirles que, a su elección, superen un período de prácticas de un año o se sometan a una prueba de aptitud para obtener la inscripción en la lista de los titulares.

[…]»

11 El artículo 93 de la Ley de 14 de julio de 1991 relativa a las prácticas comerciales y a la información y protección de los consumidores *(Belgisch Staatsblad* de 29 de agosto de 1991, p. 18712), establece:

«Se prohíbe todo acto contrario a los usos leales en materia comercial por el que un vendedor atente o pueda atentar contra los intereses profesionales de otro u otros vendedores.»

12 El artículo 95, párrafo primero, de la misma Ley dispone:

«El presidente del Tribunal de Comercio declarará la existencia de un acto que constituya una infracción a las disposiciones de esta Ley y ordenará su cesación, aunque ya esté penalmente castigado.»

Normativa neerlandesa

13 De las observaciones presentadas por el Gobierno neerlandés y la Comisión de las Comunidades Europeas en la vista se desprende que, desde el 1 de marzo de 2001, la profesión de agente inmobiliario ha dejado de estar regulada en los Países Bajos.

Litigio principal y cuestiones prejudiciales

Partes en el litigio principal

14 La CIB es una asociación belga sin ánimo de lucro que tiene por objeto, según sus estatutos, defender los intereses de los agentes inmobiliarios autorizados en Bélgica. El BIV es una entidad pública belga con personalidad jurídica, que agrupa a los agentes inmobiliarios autorizados establecidos en Bélgica.

15 El Sr. Van Leuken es un agente inmobiliario establecido en los Países Bajos. Actúa con el nombre comercial «Grensland Makelaars — onderdeel van Van Leuken vastgoed» (en lo sucesivo, «Grensland»). Según las informaciones proporcionadas por el Sr. Van Leuken, que corresponde verificar al órgano jurisdiccional remitente, está especializado en la venta de bienes inmuebles sitos en Bélgica a clientes neerlandeses. Ha establecido su agencia en una antigua oficina aduanera en la frontera entre los Países Bajos y Bélgica.

La acción de cesación

16 El 11 de marzo de 2002, se citó al Sr. Van Leuken en el marco de una acción de cesación interpuesta ante el órgano jurisdiccional remitente por la CIB y el BIV, que le reprochaban ejercer en Bélgica una actividad profesional de agente inmobiliario incumpliendo el artículo 3 de la Ley marco y, por ello, haber infringido el artículo 93 de la Ley de 14 de julio de 1991.

17 Mediante resolución de 10 de enero de 2003, se declaró que dicha acción era admisible y en gran medida fundada. Se prohibió al Sr. Van Leuken «ejercer la actividad de agente inmobiliario y presentarse de cualquier manera, oralmente o de forma escrita, como una persona que ejerce una actividad de intermediario con vistas a la venta, la compra, el intercambio, el arrendamiento o la cesión de bienes inmuebles, de derechos inmuebles y de fondos de comercio referentes a bienes inmuebles sitos en Bélgica, en el bien entendido de que dicha prohibición sólo surtirá efectos hasta que el [Sr. Van Leuken] cumpla la normativa belga y europea en vigor».

18 Además, se condenó al Sr. Van Leuken al pago de una multa coercitiva de 3.700 euros por cada infracción constatada a partir del primer día siguiente a la expiración de un plazo de seis meses desde la notificación de la resolución; la multa impuesta estaba limitada a un importe máximo de 100.000 euros.

19 Durante dicho procedimiento de cesación, el Sr. Van Leuken alegó que no había ejercido la actividad de agente inmobiliario en territorio belga, dado que su agencia estaba situada en los Países Bajos y que, aunque intervenía como intermediario para la venta de bienes inmuebles sitos en Bélgica, sólo hacía publicidad en los Países Bajos. Estas alegaciones fueron rechazadas en los siguientes términos:

«No se puede negar razonablemente que, aunque no esté demostrado que [el Sr. Van Leuken] recurre a agentes inmobiliarios locales en el ejercicio de su actividad

de intermediario para vender bienes inmobiliarios sitos en Bélgica, ejerce igualmente alguna de sus actividades en Bélgica, como el acompañamiento de posibles compradores para visitar los bienes en venta. Dicho [acompañamiento] puede difícilmente concebirse como una actividad secundaria. Habida cuenta de la naturaleza de la actividad profesional [de que se trata], no se puede negar razonablemente que [el Sr. Van Leuken] ejerce al menos una parte esencial de su actividad de agente en el lugar en que se hallan los bienes, con independencia del lugar en el que ha establecido su agencia o el medio en el que realiza su publicidad.»

La solicitud de autorización para ejercer, de modo ocasional, la profesión de agente inmobiliario en Bélgica

20 Mientras estaba pendiente el procedimiento de cesación, el Sr. Van Leuken presentó, el 15 de mayo de 2002, una solicitud ante el BIV para que se le autorizara a ejercer ocasionalmente la profesión de agente inmobiliario en territorio belga.

21 El BIV atendió a su solicitud, imponiéndole como requisito previo superar una prueba de aptitud sobre nueve materias jurídicas. Según el BIV, el ejercicio de la profesión de agente inmobiliario requiere un buen conocimiento del Derecho inmobiliario en sentido amplio. El BIV consideró también que, en todas las profesiones relacionadas con los servicios, la obligación de informar puede considerarse esencial hasta tal punto que el solicitante no podía ser relevado de ella. Además, a su juicio, el asesoramiento y la asistencia en materia de Derecho belga son parte esencial e indisociable del ejercicio de la actividad profesional de agente inmobiliario. Por estas razones, el BIV consideró que era necesario imponer al Sr. Van Leuken una prueba de aptitud, antes que dejarle elegir entre un período de prácticas y dicha prueba.

22 Teniendo en cuenta la extensión de las materias jurídicas cubiertas por la prueba de aptitud, el Sr. Van Leuken decidió no presentarse.

La reorganización de las actividades del Sr. Van Leuken

23 El Sr. Van Leuken afirma que reorganizó sus actividades a fin de cumplir la orden de cesación dictada mediante resolución de 10 de enero de 2003. A tales efectos, el 30 de septiembre de 2003 firmó un acuerdo de cooperación con un agente inmobiliario establecido en Bélgica y autorizado por el BIV, la Sra. van Asten (en lo sucesivo, «acuerdo de cooperación»).

24 En virtud de dicho acuerdo, desde ese momento el Sr. Van Leuken recurre a la Sra. van Asten, nombrada gerente de Grensland e inscrita como tal en la Cámara de Comercio de Eindhoven (Países Bajos), para intervenir como intermediaria en la venta de bienes inmuebles sitos en Bélgica. Todas las actividades de Grensland en Bélgica se ejercen bien por la Sra. van Asten, bien por el Sr. Van Leuken actuando por cuenta y bajo la responsabilidad de la Sra. van Asten.

La demanda de sentencia declarativa

25 Después de que se diera traslado al Sr. Van Leuken de la resolución de 10 de enero de 2003, la CIB y el BIV interpusieron el 27 de mayo de 2004 una primera demanda para obtener una sentencia declarativa con vistas a la ejecución de las multas impuestas. Mediante sentencia de 26 de noviembre de 2004, se declaró que esta demanda era fundada por lo que respecta a 14.800 euros; el Sr. Van Leuken no interpuso recurso contra esta sentencia y pagó dicho importe.

26 El 25 de octubre de 2005, la CIB y el BIV acudieron de nuevo al voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt para que declarara que el Sr. Van Leuken no había cumplido la orden de cesación que se le había impuesto en la resolución de 10 de enero de 2003, y que, por tanto, el importe definitivo de la multa impuesta conforme a dicha resolución se elevaba a 100.000 euros.

27 A este respecto, la CIB y el BIV se basaron en la publicidad relativa a la puesta en venta de más de 50 viviendas y otros bienes inmuebles sitos en Bélgica, que figuraba en el sitio de Internet www.grensland.nl

28 También se refirieron a un acta de un agente judicial belga en la que se había constatado que el Sr. Van Leuken realizó una visita con un posible comprador de un bien inmueble sito en Bélgica y proporcionó comentarios técnicos sobre la construcción de dicho bien. Con ocasión de dicha visita, el Sr. Van Leuken entregó a los posibles compradores un folleto que contenía informaciones sobre el mencionado bien inmueble, en el que figuraba la mención de que la gerente, la Sra. van Asten, autorizada por el BIV, intervenía en el ejercicio de las actividades sujetas al Derecho belga. Esta información figura también en el sitio de Internet de Grensland.

29 El órgano jurisdiccional remitente se pregunta si, dadas estas circunstancias, un agente inmobiliario establecido en los Países Bajos que ofrece en venta bienes inmuebles sitos en Bélgica infringe la orden de cesación impuesta mediante la resolución de 10 de enero de 2003 cuando ejerce su actividad mediante cooperación con un agente inmobiliario belga autorizado por el BIV.

30 En estas circunstancias, el voorzitter van de rechtbank van koophandel te Hasselt decidió suspender el procedimiento y plantear al Tribunal de Justicia las siguientes cuestiones prejudiciales:

«1) ¿Deben interpretarse los artículos 3 y 4 de la Directiva 89/48 […] en el sentido de que un agente inmobiliario establecido en los Países Bajos que realiza en Bélgica actividades de corretaje inmobiliario no necesita seguir cumpliendo los requisitos fijados por el legislador belga, en ejecución de la referida Directiva […], cuando ha firmado un acuerdo de cooperación con un agente inmobiliario establecido en Bélgica y autorizado por el [BIV] y cuando actúa de tal manera que: i) para las actividades en Bélgica, el consumidor siempre puede dirigirse a ese agente inmobiliario autorizado en Bélgica, y ii) esta cooperación se da a conocer en la publicidad, en particular haciendo constar la intervención de dicho agente inmobiliario, autorizado en Bélgica por el BIV, cuando se realizan actividades sujetas al Derecho belga?,

o

¿deben interpretarse los artículos 3 y 4 de la Directiva 89/48 […] en el sentido de que un agente inmobiliario establecido en los Países Bajos, que realiza en Bélgica actividades de corretaje inmobiliario, debe en cualquier caso cumplir los requisitos fijados por el legislador belga, en ejecución de la referida Directiva […], sin tomar en consideración el eventual acuerdo de cooperación [firmado por dicho agente inmobiliario] con un agente inmobiliario autorizado en Bélgica que presta su intermediación para actividades [realizadas] con sujeción al Derecho belga?

2) Si el Tribunal de Justicia [opta por la segunda posibilidad expuesta], ¿no se deriva de ello que esta Directiva y las disposiciones nacionales adoptadas en ejecución de la misma son contrarias al artículo 49 CE […] porque, según esta interpretación, la referida Directiva y las disposiciones nacionales adoptadas en ejecución de

ella aíslan, de forma reprobable, artificial y sin justificación objetiva, el mercado del corretaje inmobiliario para inmuebles sitos en Bélgica de cualquier acuerdo de cooperación entre los agentes inmobiliarios independientes establecidos en distintos Estados miembros ([Reino de] Bélgica y [Reino de] los Países Bajos) de los que al menos uno (el agente inmobiliario [establecido en Bélgica]) cumple los requisitos fijados en la Directiva y en las disposiciones nacionales [antes mencionadas], de modo que la exigencia de que el agente [inmobiliario establecido en los Países Bajos] deba cumplir además tales requisitos [...] equivale a una discriminación indirecta por razón de nacionalidad y constituye al menos una restricción no discriminatoria prohibida?»

Sobre la primera cuestión

31 Se desprende de los documentos obrantes en autos remitidos al Tribunal de Justicia que al demandado en el litigio principal se le reprocha haber ejercido en Bélgica determinadas actividades comprendidas en la profesión regulada de agente inmobiliario, con arreglo a la normativa belga, sin haber obtenido previamente una autorización para ejercer esta profesión en dicho país, incluso tras la reorganización de sus actividades mediante la firma del acuerdo de cooperación. Las actividades que se le reprochan en el litigio principal son, por una parte, hacer publicidad en un sitio de Internet de bienes inmuebles sitos en Bélgica y, por otra parte, guiar sobre el terreno a posibles compradores con ocasión de la visita de dichos bienes, realizando comentarios técnicos sobre su construcción. De los autos y de las observaciones de las partes en el litigio principal se desprende que corresponde al órgano jurisdiccional remitente comprobar que el resto de actividades, en particular las relacionadas con los aspectos jurídicos de la venta, se realizan con la intervención de un agente inmobiliario debidamente autorizado en Bélgica, conforme al acuerdo de cooperación.

32 Por consiguiente, procede considerar que, mediante su primera cuestión, el órgano jurisdiccional remitente desea saber, en esencia, si los artículos 3 y 4 de la Directiva 89/48 se oponen a la normativa de un Estado miembro que condiciona el ejercicio en su territorio, de actividades como las controvertidas en el litigio principal,

por parte de un prestador de servicios establecido en otro Estado miembro y que se encuentra en una situación como la del demandado en el litigio principal, a la obtención de una autorización cuya concesión se somete a la superación de una prueba de aptitud sobre materias de Derecho.

33 El artículo 3, párrafo primero, letra b), de dicha Directiva establece que un Estado miembro no puede denegar a un nacional de otro Estado miembro el ejercicio de una profesión regulada en su territorio alegando insuficiencia de cualificación si cumple determinados requisitos relativos a sus cualificaciones profesionales. No se discute ante este Tribunal de Justicia que el Sr. Van Leuken cumplió los requisitos de que se trata, lo cual, sin embargo, corresponde comprobar al órgano jurisdiccional remitente.

34 Sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 de la Directiva 89/48, el artículo 4 permite, en determinadas circunstancias que allí se describen, que el Estado miembro de acogida exija al solicitante que se someta a medidas compensatorias.

Sobre la elección de la medida compensatoria

35 Del artículo 4, apartado 1, letra b), párrafo tercero, de la mencionada Directiva se desprende que, en principio, el Estado miembro de acogida que impone medidas compensatorias debe permitir al solicitante elegir entre un período de prácticas y una prueba de aptitud.

36 No obstante, como excepción al principio establecido en el artículo 4, apartado 1, letra b), párrafo tercero, de la Directiva 89/48, por lo que se refiere a las profesiones «cuyo ejercicio exija un conocimiento preciso del Derecho nacional y en las cuales un elemento esencial y constante del ejercicio de la actividad profesional sea la asesoría y/o asistencia relativas al Derecho nacional», el Estado miembro de acogida puede exigir bien un período de prácticas, bien una prueba de aptitud.

37 Sin embargo, a la luz de las indicaciones relativas a la formación necesaria para ejercer como agente inmobiliario en Bélgica, que la Comisión proporcionó al Tribunal de Justicia en la vista, no parece que se trate de una profesión que esté incluida en el ámbito de aplicación de dicha excepción. En efecto, según estas indicaciones, basta con tener un título belga de ingeniero civil, ingeniero agrónomo o ingeniero técnico o industrial para poder acceder a la profesión de agente inmobiliario en Bélgica, y las formaciones que sancionan estos diplomas no incluyen una formación jurídica significativa.

38 Pues bien, como ya ha declarado el Tribunal de Justicia, el contenido de la formación prescrita por un Estado miembro que regula una profesión constituye un criterio particularmente pertinente para deducir las exigencias ligadas a su ejercicio (sentencia de 7 de septiembre de 2006, Price, C-149/05, Rec. p. I-7691, apartado 55). En consecuencia, no se puede considerar que una profesión que permite el acceso a personas que no han recibido una formación jurídica significativa constituya una profesión «cuyo ejercicio exija un conocimiento preciso del Derecho nacional».

Sobre la proporcionalidad de las medidas compensatorias

39 En todo caso, el alcance del artículo 4, apartado 1, de la Directiva, que autoriza expresamente las medidas compensatorias, debe circunscribirse al supuesto de que tales medidas sean proporcionadas a la finalidad perseguida (sentencia de 19 de enero de 2006, Colegio de Ingenieros de Caminos, Canales y Puertos, C-330/03, Rec. p. I-801, apartado 24).

40 A este respecto, procede recordar que, como se ha expuesto en el apartado 31 de la presente sentencia, el Sr. Van Leuken ya no ejercía todos los aspectos de la profesión regulada de agente inmobiliario, tal y como se define en Bélgica, sino sólo algunas

de las actividades profesionales reguladas que constituyen esta profesión, al menos tras la reorganización de sus actividades con la firma del acuerdo de cooperación. En particular, según sus propias afirmaciones, dejó de intervenir en los aspectos jurídicos de la venta, que en virtud del acuerdo de cooperación asumía la Sra. van Asten, agente inmobiliario debidamente autorizado en Bélgica. Corresponde al órgano jurisdiccional remitente comprobar la veracidad de estos asertos.

41 En tales circunstancias, la obligación impuesta a un prestador de servicios de someterse a medidas compensatorias en lo que se refiere a sus conocimientos de la normativa del Estado miembro de que se trata va manifiestamente más allá de lo necesario para proteger a los destinatarios de servicios como los controvertidos en el litigio principal del riesgo de una asistencia inadecuada en cuanto a los aspectos jurídicos de la venta. En efecto, habida cuenta del *modus operandi* descrito en el apartado anterior, los intereses de dichos destinatarios están protegidos por la intervención de un agente inmobiliario debidamente autorizado en dicho Estado miembro en cada operación de venta de un inmueble sito en éste, del mismo modo en que lo estarían en una operación en la que no interviniera en ninguno de sus aspectos un intermediario establecido en otro Estado miembro.

Sobre las consecuencias de una infracción del Derecho comunitario

42 Por lo que respecta a la condena a una multa coercitiva en circunstancias tales como las del litigio principal, procede recordar que un Estado miembro no podrá aplicar una sanción por no cumplir una formalidad administrativa cuando el Estado miembro de que se trate deniegue o haga imposible el cumplimiento de dicha formalidad infringiendo de ese modo el Derecho comunitario (véase, en este sentido, la sentencia de 6 de marzo de 2007, Placanica y otros, C-338/04 C-359/04 y C-360/04, Rec. p. I-1891, apartado 69). Éste es el caso, en particular, cuando el cumplimiento de la formalidad en cuestión está sometido a requisitos contrarios al Derecho comunitario.

43 Habida cuenta de todas las consideraciones anteriores, procede responder a la primera cuestión que los artículos 3 y 4 de la Directiva 89/48 se oponen a una normativa de un Estado miembro que subordina el ejercicio, en su territorio, de actividades como las del litigio principal por un prestador de servicios establecido en otro Estado miembro que se encuentra en una situación como la del demandado en el litigio principal a una autorización cuya concesión está sometida a superar una prueba de aptitud sobre materias de Derecho.

Sobre la segunda cuestión

44 Teniendo en cuenta la respuesta dada a la primera cuestión, no procede responder a la segunda.

Costas

45 Dado que el procedimiento tiene, para las partes del litigio principal, el carácter de un incidente promovido ante el órgano jurisdiccional nacional, corresponde a éste resolver sobre las costas. Los gastos efectuados por quienes, no siendo partes del litigio principal, han presentado observaciones ante el Tribunal de Justicia no pueden ser objeto de reembolso.

En virtud de todo lo expuesto, el Tribunal de Justicia (Sala Segunda) declara:

Los artículos 3 y 4 de la Directiva 89/48/CEE del Consejo, de 21 de diciembre de 1988, relativa a un sistema general de reconocimiento de los títulos de enseñanza

superior que sancionan formaciones profesionales de una duración mínima de tres años, en su versión modificada por la Directiva 2001/19/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 14 de mayo de 2001, se oponen a una normativa de un Estado miembro que subordina el ejercicio, en su territorio, de actividades como las del litigio principal por un prestador de servicios establecido en otro Estado miembro que se encuentra en una situación como la del demandado en el litigio principal a una autorización cuya concesión está sometida a superar una prueba de aptitud sobre materias de Derecho.

Firmas