



JUZGADO DE LO CONTENCIOSO ADMINISTRATIVO 16 DE BARCELONA

Avda de les Corts Catalanes, 111
Ciutat de la Justícia (Edifici I)
Barcelona

PROCEDIMIENTO: **PROCEDIMIENTO ABREVIADO 477/2021 D**
SANCIONES

PARTE ACTORA: **IDEALISTA SA UNIPERSONAL**
Procurador: Ignacio López Chocarro
Letrado: Xavier Junquera Bernal

PARTE DEMANDADA: **AYUNTAMIENTO DE BARCELONA**
Letrada: Rafael López Méndez

SENTENCIA 215/2022

En Barcelona, a 1 de julio de 2022

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. DEMANDA. Se interpuso por la representación procesal de IDEALISTA SA UNIPERSONAL el presente recurso contencioso-administrativo contra la resolución de 28 de julio de 2021 del Ayuntamiento de Barcelona por la que se impone una sanción de 3000 euros a IDEALISTA como responsable de una infracción leve tipificada en el artículo 125.2 f) de la Ley de Vivienda consistente en no hacer constar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en relación a la vivienda publicada en el enlace "https://www.idealista.com/inmuelle/90903532"

La parte actora, en virtud de los hechos y fundamentos de derecho que constan en su demanda, suplicaba la anulación de los actos objeto de recurso.

Se tramitan los presentes autos según lo dispuesto para el procedimiento abreviado en la vigente Ley 29/1998, reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

SEGUNDO. VISTA. El 18 de mayo de 2022 tuvo lugar el acto de juicio oral. En éste, la parte actora se ha afirmado y ratificado en su demanda presentada. La Administración se opuso a la demanda formulada de adverso interesando la desestimación de la demanda. Tras la práctica de las pruebas propuestas y admitidas y la fase de conclusiones, los autos se declaran conclusos y vistos para sentencia.





TERCERO. TRAMITACIÓN. En el presente procedimiento se han observado todas las garantías legales y procesales a excepción del plazo para dictar sentencia, atendida la manifiesta sobrecarga estructural de asuntos que arrastra este juzgado, lo que se hace constar a los efectos el artículo 211.2 de la LEC.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. OBJETO Y ALEGACIONES DE LAS PARTES

El presente recurso contencioso administrativo tiene por objeto impugnar la resolución de 28 de julio de 2021 del Ayuntamiento de Barcelona por la que se impone una sanción de 3000 euros a IDEALISTA como responsable de una infracción leve tipificada en el artículo 125.2 f) de la Ley de Vivienda consistente en no hacer constar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en relación a la vivienda publicada en el enlace "<https://www.idealista.com/inmueble/90903532>"

ALEGACIONES IDEALISTA SA UNIPERSONAL

Expone la demanda que Idealista es un prestador de servicios de la sociedad de información (PSSI) sujeto a la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico.

Idealista no es un agente inmobiliario sujeto a la ley de vivienda por lo que no puede ser responsable de la sanción impuesta.

Entiende, en esencia que Idealista no presta servicios inmobiliarios, por lo que no se le puede calificar como "agencia inmobiliaria", y así, aplicarle normas e imponerle obligaciones que, si bien pueden ser aplicables a las agencias inmobiliarias, no lo son a PSSI, como Idealista. La plataforma IDEALISTA ni siquiera está diseñada para que los usuarios puedan utilizar su entorno virtual para negociar y cerrar sus operaciones o transacciones, sino que es (y está planteada para ser) únicamente el medio tecnológico que permite a esos usuarios ponerse en contacto. Tiene, por tanto, un carácter completamente pasivo respecto de las actividades de los usuarios. Estos llevan a cabo dicha actividad fuera de la plataforma

Expone que la Agència Catalana del Consum de la Generalitat de Catalunya (en adelante, "ACC") dictó la resolución de 6 de octubre de 2021, reconoció la condición de PSSI de Idealista y archivó de hecho, un procedimiento sancionador idéntico al presente.

Ello, al margen de evidenciar la improcedencia de la infracción, evidencia una vulneración del principio "non bis in idem"

Expone de igual forma que el mismo Ayuntamiento de Barcelona, con sus propios actos, ha venido a confirmar también la ausencia de responsabilidad de IDEALISTA cuando, de los once expedientes sancionadores iniciados por dicho





ayuntamiento contra Idealista, cinco de ellos han sido archivados porque el propietario o gestor del inmueble ha reconocido haber cometido la infracción, asumiendo la responsabilidad que en todo caso, al mismo le corresponde y no a la plataforma.

Entiende que lo anteriormente expuesto permite concluir que en el presente caso se ha producido una infracción del principio “non bis in idem” así como una vulneración del principio de tipicidad. Considera que no resulta posible considerar a Idealista una agencia inmobiliaria por lo que no le resulta aplicable la Ley de Vivienda.

Considera igualmente vulnerado el principio de legalidad, ya que el ayuntamiento carece de competencia para imponer esta infracción.

Interesa por ello que se dicte sentencia por la que se proceda a la anulación de la resolución sancionadora. Ello con imposición de costas a la Administración.

ALEGACIONES AYUNTAMIENTO DE BARCELONA

Frente a ello se opone la Administración.

La actora invoca básicamente dos motivos de impugnación

- Vulneración del principio non bis in idem
- Vulneración del principio de tipicidad y legalidad

En relación al primer motivo, entiende que se le han impuesto 6 sanciones por idéntico motivo y que por tanto existe duplicidad.

No obstante, no concurre el triple requisito de identidad al no concurrir el requisito de identidad objetiva ya que nos hallamos ante hechos distintos. En el presente caso no nos hallamos ante una reiteración sancionadora sino una multiplicidad infractora. El bien jurídico protegido se proyecta sobre la publicidad realizada para cada inmueble.

Los bienes jurídicos en las sanciones en materia de consumo (Codi de Consum de Catalunya) y en materia de vivienda son distintos. En uno se protege a los consumidores y en otro se protege la correcta publicidad de los arrendamientos en relación a la ley 11/2020 por lo que tampoco por el hecho de que por parte de la Agència Catalana de Consum se abriera expediente sancionador se debe considerar vulnerado el principio “non bis in idem”.

En relación a la alegación de falta de competencia considera que el Ayuntamiento es competente para la tramitación de este tipo de sanciones.

Defiende el Ayuntamiento de Barcelona que no se ha producido una vulneración del principio de tipicidad ni legalidad.

Entiende que no resulta admisible la alegación vertida de adverso de que a Idealista no le resulta de aplicación la ley de vivienda y que únicamente le resulta





aplicable la ley 34/2002 de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico (LSSI).

No se cuestiona la condición de PSSI de la sociedad actora, pero es partícipe necesaria de la infracción del artículo 125.2 f) de la ley de vivienda sin que pueda alegar ser un mero intermediario.

En efecto, la Ley de Vivienda extiende la responsabilidad a todos los intervinientes. No puede alegar desconocimiento de los anuncios. Queda sujeto a la obligación de emitir una publicidad que se ajuste a la ley de vivienda.

La jurisprudencia comunitaria invocada (airbnb, homeaway...) no resulta aplicable a este supuesto y tampoco puede invocar la exención por desconocimiento ya que por parte de la Generalitat se informó a la entidad de que se estaba incurriendo en una infracción, siendo expedientada y advertida en relación a los anuncios de su página.

En el presente caso no se exige a la recurrente que revise el contenido del índice de referencia pero sí puede forzarse que ese campo esté cumplimentado, y ahí Idealista no ha controlado esa exigencia legal. La normativa de usuarios quedaría vacía si no se aplicaran unos mínimos filtros.

Interesa por ello la íntegra desestimación de la demanda.

SEGUNDO. EXAMEN DE LA PRETENSIÓN

La parte actora impugna una sanción de 3000 euros a IDEALISTA como responsable de una infracción leve tipificada en el artículo 125.2 f) de la Ley de Vivienda consistente en no hacer constar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en relación a la vivienda publicada en el enlace "https://www.idealista.com/inmuelle/90903532"

La parte actora invoca, como principal motivo de impugnación, una vulneración del principio de legalidad y tipicidad.

Considera que no resulta posible considerar a Idealista una agencia inmobiliaria por lo que no le resulta aplicable la Ley de Vivienda ni, por ende, puede ser responsable de la infracción imputada.

Pues bien, examinadas las alegaciones del recurso y valorada la prueba documental, entiende este juzgador que el recurso debe ser necesariamente estimado.

En primer lugar, conviene destacar el dictamen pericial acompañado como documento nº 5 de la demanda emitido por Solutions for Engineering (S4E) y suscrito por el Profesor Pere Botella López.

El mismo concluye que la página web o plataforma on-line www.idealista.com es un portal de anuncios clasificados de acceso libre y gratuito para los potenciales interesados en anuncios en el sector inmobiliario, en el que terceros usuarios que disponen de inmuebles, ya sean de su titularidad o bajo su gestión,





tienen la posibilidad de colgar y publicar directamente sus propios anuncios, en un espacio virtual ordenado, generado por la plataforma, con la finalidad de que otros usuarios que deseen comprar, arrendar o compartir dichos inmuebles, puedan recabar los datos de los anunciantes-ofertantes, y contactar directamente con ellos, acordando, directamente, fuera de la plataforma y sin intervención alguna del portal o su administrador, los términos y condiciones de la transacción o negocio jurídico que tengan por conveniente.

Sentado lo anterior, entiende este juzgador que, pese a las alegaciones de la Administración, Idealista no merece la consideración de agente inmobiliario. La Administración lleva a cabo una interpretación extensiva y forzada del concepto de agente inmobiliario contenido en el artículo 55 de la ley

En efecto, el artículo 55.1 de la ley 18/2007, de 28 de diciembre, del derecho a la vivienda (LDV) viene a indicar:

“1. A efectos de la presente ley y de las actividades que regula, son agentes inmobiliarios las personas físicas o jurídicas que se dedican de forma habitual y retribuida, dentro del territorio de Cataluña, a prestar servicios de mediación, asesoramiento y gestión en transacciones inmobiliarias en relación con operaciones de compraventa, alquiler, permuta o cesión de bienes inmuebles y de los correspondientes derechos, incluida la constitución de estos derechos.”

Del informe pericial anteriormente expuesto y por resultar un hecho notorio para cualquier usuario, resulta evidente que la plataforma Idealista no está diseñada para que los usuarios puedan utilizar su entorno virtual para negociar y cerrar sus operaciones o transacciones, sino que es únicamente el medio tecnológico que permite a esos usuarios ponerse en contacto.

Nos hallamos ante un portal de los conocidos como "P2P" o "peer-to-peer" ("particular-a-particular") en el que la plataforma on line se limita a alojar los contenidos generados y publicados por sus usuarios siendo que las transacciones y acuerdos entre dichos usuarios se llevan a cabo al margen de la misma.

Del contenido de dicha pericial cabe concluir que ni la plataforma ni su administrador son titulares o gestores de los inmuebles ofertados, ni, por tanto, quienes publican las ofertas o las gestionan. Su función se limita a mantener operativa una página web (entorno virtual ordenado), de tal modo que permita a los usuarios, titulares o gestores de los inmuebles ponerse en contacto para poder llevar a cabo dichas gestiones.

No puede, por ende, considerarse a Idealista como un agente inmobiliario sujeto a la Ley del derecho a la vivienda.

En relación a esta cuestión conviene destacar la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, de 19 de diciembre de 2019 acompañada como documento 6 de la demanda que fue acogida por la sentencia del Tribunal Supremo núm. 1818/2020, de 30 de diciembre de 2020.

La referida sentencia vino a concluir que no le resultaban exigibles los requisitos establecidos por la ley francesa a los agentes inmobiliarios a Airbnb





porque es un mero PSSI de alojamiento de datos, por lo que no le resulta de aplicación la normativa reguladora del servicio subyacente que prestan los usuarios de la plataforma, en ese caso la relativa a la actividad de agente inmobiliario.

Entiende este juzgador que dicha doctrina resulta plenamente aplicable al presente supuesto. Idealista no es un agente inmobiliario que deba quedar sometido a la ley del derecho a la vivienda (LDV).

Idealista es un PSSI (prestador de servicios de la sociedad de la información de alojamiento de datos) sujeto a la Ley 34/2002, de 11 de julio, de servicios de la sociedad de la información y de comercio electrónico y a la Directiva 2000/31/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 8 de junio de 2000, relativa a determinados aspectos jurídicos de los servicios de la sociedad de la información, en particular el comercio electrónico en el mercado interior.

Sentado lo anterior, y no siéndole de aplicación la LDV, resulta evidente que la imposición de una sanción en base a una infracción del artículo 125.1 f) LDV supone una vulneración del principio de legalidad y tipicidad que conlleva que deba procederse a la anulación de la misma.

En conclusión, el recurso debe ser estimado en su integridad, anulando la sanción objeto de autos.

TERCERO. COSTAS. El artículo 139 de la LJCA, establece que: *“1. En primera o única instancia, el órgano jurisdiccional, al dictar sentencia o al resolver por auto los recursos o incidentes que ante el mismo se promovieren, impondrá las costas a la parte que haya visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que aprecie y así lo razone, que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho*

En los supuestos de estimación o desestimación parcial de las pretensiones, cada parte abonará las costas causadas a su instancia y las comunes por mitad, salvo que el órgano jurisdiccional, razonándolo debidamente, las imponga a una de ellas por haber sostenido su acción o interpuesto el recurso con mala fe o temeridad.

En el presente caso, pese a la estimación de la demanda, las dudas de hecho y derecho que una controversia de esta naturaleza podía suscitar justifica la no imposición de costas a ninguna de las partes.

Vistos los preceptos legales invocados y demás de pertinente aplicación,

FALLO





DEBO ACORDAR Y ACUERDO ESTIMAR ÍNTEGRAMENTE la demanda presentada por representación procesal de IDEALISTA SA UNIPERSONAL frente a la resolución de 28 de julio de 2021 del Ayuntamiento de Barcelona por la que se impone una sanción de 3000 euros a IDEALISTA como responsable de una infracción leve tipificada en el artículo 125.2 f) de la Ley de Vivienda consistente en no hacer constar el índice de referencia de precios de alquiler de viviendas en relación a la vivienda publicada en el enlace <https://www.idealista.com/inmueble/90903532> por lo que:

Anulo la referida sanción, dejándola sin efecto.

Condeno a la Administración a estar y pasar por esta declaración y a restituir el importe efectivamente abonado por la entidad Idealista más los intereses legales desde la fecha de su ingreso.

No procede efectuar expresa condena en costas a ninguna de las partes.

Notifíquese esta sentencia a las partes, haciéndoles saber que contra la misma no cabe recurso ordinario alguno de conformidad a lo dispuesto en el artículo 81 de la LJCA.

Así por esta sentencia, de la que se unirá certificación a la causa quedando la original en el libro de resoluciones definitivas de este Juzgado, lo dispone, manda y firma Basilio Alcón Ramírez, magistrado titular del Juzgado de lo Contencioso Administrativo 16 de Barcelona

PUBLICACIÓN. La anterior Sentencia fue leída y publicada por el Magistrado-Juez que la dictó en el día siguiente a su fecha y en audiencia pública en los estrados del Juzgado. Doy Fe.



Mensaje LexNET - Notificación

Fecha Generación: 04/07/2022 09:57

Mensaje

IdLexNet	202210505966287	
Asunto	Notifica sentència Procediment abreujat	
Remitente	�rgano	JUTJAT CONTENCIÓS ADMINISTRATIU N. 16 de Barcelona, Barcelona [0801945016]
	Tipo de �rgano	JDO. DE LO CONTENCIOSO
Destinatarios	LOPEZ CHOCARRO, IGNACIO [392]	
	Colegio de Procuradores	Il.lustre Col.legi dels Procuradors de Barcelona
Fecha-hora envío	04/07/2022 08:17:51	
Documentos	0801945016_20220701_0307_29346130_00.pdf (Principal)	
	Hash del Documento: e44f24a3234bec74463ce09f5eceed6bb1b617b7efc6a77cfeaab88424817fb6	
Datos del mensaje	Procedimiento destino	PAB N� 0000479/2021
	Detalle de acontecimiento	Notifica sentència

Historia del mensaje

Fecha-hora	Emisor de acción	Acción	Destinatario de acción
04/07/2022 09:57:32	LOPEZ CHOCARRO, IGNACIO [392]-Il.lustre Col.legi dels Procuradors de Barcelona	LO RECOGE	
04/07/2022 08:18:00	Il.lustre Col.legi dels Procuradors de Barcelona (Barcelona)	LO REPARTE A	LOPEZ CHOCARRO, IGNACIO [392]-Il.lustre Col.legi dels Procuradors de Barcelona

(*) Todas las horas referidas por LexNET son de ámbito Peninsular.