

RESOLUCION

**Expte. SAMAD/04/2017, COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS
TÉCNICOS DE MADRID**

CONSEJO. SALA DE COMPETENCIA

Presidente

D. José María Marín Quemada

Consejeros

D^a. María Ortiz Aguilar

D. Josep Maria Guinart Solà

D^a. Clotilde de la Higuera González

D^a Maria Pilar Canedo Arrillaga

Secretario del Consejo

D. Joaquim Hortalà i Vallvé

En Madrid, a 10 de mayo de 2018.

La Sala de Competencia del Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, con la composición señalada, ha dictado esta Resolución en el expediente sancionador SAMAD/04/2017, COLEGIO DE APAREJADORES Y ARQUITECTOS TÉCNICOS DE MADRID, tramitado por el Servicio de Defensa de Competencia de la Comunidad de Madrid ante la denuncia de arquitecto colegiado contra el Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid por supuestas conductas restrictivas de la competencia en relación con los informes de evaluación de edificios, contrarias a la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

I. ANTECEDENTES DE HECHO

1. Con fecha de 6 de marzo de 2017, se recibe en la Dirección General de Economía y Política Financiera de la Comunidad de Madrid (en adelante DGEPF), denuncia de [...], Arquitecto colegiado (en adelante, el denunciante) contra determinadas actuaciones del Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid (en adelante, COAAM) en relación a las Inspecciones Técnicas de Edificios (en adelante, ITEs). En dicho escrito se denunciaba un presunto envío masivo por parte del COAAM a los presidentes de las Comunidades de Propietarios de bienes inmuebles que no han pasado la ITE, en el que se ofrece un servicio de asesoramiento gratuito para la contratación de un técnico habilitado para realizar dicha inspección.
2. En el trámite de asignación de competencias subsiguiente se determinó que los órganos competentes para conocer de las actuaciones en función de lo establecido en el artículo 1.3 de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia (Ley 1/2002), serían los correspondientes a la Comunidad de Madrid, al circunscribirse los efectos de la conducta al ámbito territorial de esta Comunidad.
3. El 3 de abril de 2017, la DGEPF elaboró su propuesta de no incoación del procedimiento sancionador y el archivo de expediente, que elevó a la Sala de Competencia del Consejo de la CNMC.
4. La Sala de Competencia del Consejo de la CNMC deliberó y falló esta Resolución en su reunión del día 10 de mayo de 2018.
5. Son interesados en este expediente:
 - D. [ABC]
 - Colegio Oficial de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid.

II. LAS PARTES

2.1. Denunciante

- D. [ABC], Arquitecto colegiado con domicilio en Madrid, que presentó el escrito de denuncia.

2.1. Denunciado

- El Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid –COAAM- (*Colegio Oficial de Aparejadores, Arquitectos Técnicos e Ingenieros de Edificación de Madrid*). De acuerdo con sus Estatutos, es una corporación de Derecho Público, amparada por la Ley y reconocida por el Estado, con personalidad jurídica propia y plena capacidad para el cumplimiento de sus fines, entre ellos, ordenar el ejercicio de la profesión regulada de Arquitecto Técnico y la defensa de los intereses profesionales de los colegiados.

III. CARACTERIZACIÓN DEL MERCADO

3.1. Marco normativo de los ITEs/IEEs.

3.1.1 – Marco normativo estatal aplicable desde la fecha de los hechos denunciados hasta el 17 de enero de 2018.

Desde el 31 de octubre de 2015 hasta el pasado 17 de enero de 2018 (fecha en que se publicó Sentencia del Tribunal Constitucional núm.143/2017 de 14 de diciembre de 2017, [BOE núm. 15 de 17.01.2018](#)), los Informes de Evaluación de Edificios (IEE) estuvieron regulados por los artículos 29 y 30, así como por la disposición transitoria segunda y la disposición final primera, del Texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana (TRLSRU), aprobado por el Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 octubre.

Por tanto, en la fecha de los hechos denunciados (6 de marzo de 2017) resultaban aún de aplicación los citados artículos 29 y 30 del TRLSRU, al no producirse su anulación por parte del Tribunal Constitucional hasta el 17 de enero de 2018¹.

Respecto a la capacitación técnica para suscribir el IEE, el artículo 30 del TRLSRU, anulado desde el 17 de enero de 2018 por la STC 143/2017 de 14.12.2017, señalaba que:

“El Informe de la Evaluación de los Edificios podrá ser suscrito tanto por los técnicos facultativos competentes como, en su caso, por las entidades de inspección registradas que pudieran existir en las comunidades autónomas, siempre que cuenten con dichos técnicos. A tales efectos se considera técnico facultativo competente el que esté en posesión de cualquiera de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, o haya acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe (...).

Dichos técnicos, cuando lo estimen necesario, podrán recabar, en relación con los aspectos relativos a la accesibilidad universal, el criterio experto de las entidades y asociaciones de

¹ En el supuesto del artículo 29 del TRLSRU fueron anulados sus apartados segundo, tercero, cuarto, quinto y sexto mientras que el artículo 30 del TRLSRU fue anulado en su integridad.

personas con discapacidad que cuenten con una acreditada trayectoria en el ámbito territorial de que se trate y tengan entre sus fines sociales la promoción de dicha accesibilidad.

Cuando se trate de edificios pertenecientes a las Administraciones Públicas enumeradas en el artículo 2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, podrán suscribir los Informes de Evaluación, en su caso, los responsables de los correspondientes servicios técnicos que, por su capacitación profesional, puedan asumir las mismas funciones a que se refiere el apartado anterior.”

De la redacción transcrita se desprende que, además de los titulados profesionales para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación según la LOE, dentro de los cuales estarían también incluidos los ingenieros además de los arquitectos y aparejadores, (“*cualquiera de las titulaciones académicas y profesiones habilitantes...*”) podían existir otros profesionales habilitados para expedir IEE, aunque los mismos debían acreditar dicha cualificación. El procedimiento y medios para la acreditación estaban sujetos a desarrollo reglamentario, que nunca se produjo².

3.1.2.- Marco normativo autonómico vigente.

De acuerdo con el Fundamento Quinto de la STC 143/2017, de 13.12.2017, “*ni el título competencial del artículo 149.1.23 CE, ni el del artículo 149.1.25 CE amparan, dados sus contenidos, los otros dos aspectos del informe impugnado, esto es, la evaluación del estado de conservación del edificio y de las condiciones de accesibilidad*”, por lo que la competencia de regulación de las ITEs no es estatal sino autonómica.

Por tanto, debe analizarse la normativa aplicable en la Comunidad Autónoma, constituida por el artículo 169 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (BO Comunidad de Madrid 27 julio 2001, núm. 177):

Artículo 169. Inspección periódica de edificios y construcciones

1. Los propietarios de construcciones y edificios de antigüedad superior a treinta años deberán encomendar a un técnico facultativo competente o, en su caso, a entidades de inspección técnica homologadas y registradas por la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, cada diez años, la realización de una inspección dirigida a determinar el estado de conservación y las obras de conservación o, en su caso, rehabilitación que fueran precisas. Estos plazos podrán revisarse por Decreto del Gobierno de la Comunidad de Madrid.

² Mediante Orden del MINETUR y del Ministerio de Fomento se determinarán las cualificaciones requeridas para suscribir los informes de evaluación de edificios, así como los medios de acreditación. A estos efectos se tendrá en cuenta la titulación, la formación, la experiencia y la complejidad del proceso de evaluación. Véanse disposición final primera de TRLSRU (RD-Legislativo 7/2015) y disposición final 18ª de Ley 8/2013.

2. Los informes de las entidades de inspección técnica a que se refiere el número anterior deberán estar autorizados por técnico legalmente habilitado para ello.
3. Los informes técnicos que se emitan a resultas de las inspecciones deberán consignar el resultado de la inspección, con descripción de:
 - a) Los desperfectos y las deficiencias apreciados, sus posibles causas y las medidas recomendadas, en su caso priorizadas, para asegurar la estabilidad, la seguridad, la estanqueidad y la consolidación estructurales, así como para mantener o recuperar las condiciones de habitabilidad o de uso efectivo según el destino propio de la construcción o edificación.
 - b) El grado de ejecución y efectividad de las medidas adoptadas y de los trabajos y obras realizados para cumplimentar las recomendaciones contenidas en el o, en su caso, los informes técnicos de las inspecciones anteriores.
4. La eficacia, a efectos administrativos, de los informes técnicos requerirá la presentación de copia de los mismos en el Ayuntamiento dentro del mes siguiente al vencimiento del período decenal correspondiente.
5. Los Ayuntamientos podrán requerir de los propietarios la exhibición de los informes técnicos resultantes de las inspecciones periódicas y, caso de comprobar que éstas no se han realizado, ordenar su práctica o realizarlas en sustitución y a costa de los obligados.
6. Los informes técnicos a que se refiere este artículo podrán servir de base para el dictado de órdenes de ejecución de obras.

Como puede observarse, el artículo 169 de la Ley autonómica 9/2001, de 17 de julio, no establece una reserva profesional a favor de determinadas titulaciones, sino que habla de “técnico facultativo competente” o de “técnico legalmente habilitado para ello”. Tampoco se recoge exclusividad alguna en el apartado 2 de la disposición adicional primera de la misma norma, que regula la homologación de las entidades de inspección técnica de edificaciones:

- a) Los profesionales titulados, inscritos como ejercientes en el correspondiente Colegio Profesional, individualmente o asociados en las formas que autoricen las normas profesionales de este último, para actuar en el ámbito de competencias profesionales que les confiera legalmente el título que ostenten.
- b) Toda clase de personas jurídicas legalmente constituidas que no dependan, ni estén vinculadas a entidades o empresas de la construcción o de la promoción inmobiliaria y entre cuyos fines o en cuyo objeto no figuren la promoción inmobiliaria, la construcción, la administración de inmuebles o la intermediación en el sector inmobiliario.

La normativa autonómica indicada sigue vigente desde 2001.

3.2. Marco regulador en materia de edificaciones

La LOE prevé en su artículo 10.2.a) que:

“Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo a) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante será la de arquitecto.

Cuando el proyecto a realizar tenga por objeto la construcción de edificios para los usos indicados en el grupo b) del apartado 1 del artículo 2, la titulación académica y profesional habilitante, con carácter general, será la de ingeniero, ingeniero técnico o arquitecto y vendrá determinada por las disposiciones legales vigentes para cada profesión, de acuerdo con sus respectivas especialidades y competencias específicas.”

A su vez, en el artículo 2 LOE se dice que:

“1. Esta Ley es de aplicación al proceso de la edificación, entendiéndose por tal la acción y el resultado de construir un edificio de carácter permanente, público o privado, cuyo uso principal esté comprendido en los siguientes grupos:

- a) Administrativo, sanitario, religioso, residencial en todas sus formas, docente y cultural.*
- b) Aeronáutico; agropecuario; de la energía; de la hidráulica; minero; de telecomunicaciones (referido a la ingeniería de las telecomunicaciones); del transporte terrestre, marítimo, fluvial y aéreo; forestal; industrial; naval; de la ingeniería de saneamiento e higiene, y accesorio a las obras de ingeniería y su explotación.*
- c) Todas las demás edificaciones cuyos usos no estén expresamente relacionados en los grupos anteriores.*

2. Tendrán la consideración de edificación a los efectos de lo dispuesto en esta Ley, y requerirán un proyecto según lo establecido en el artículo 4, las siguientes obras:

- a) Obras de edificación de nueva construcción, excepto aquellas construcciones de escasa entidad constructiva y sencillez técnica que no tengan, de forma eventual o permanente, carácter residencial ni público y se desarrollen en una sola planta.*
- b) Obras de ampliación, modificación, reforma o rehabilitación que alteren la configuración arquitectónica de los edificios, entendiéndose por tales las que tengan carácter de intervención total o las parciales que produzcan una variación esencial de la composición general exterior, la volumetría, o el conjunto del sistema estructural, o tengan por objeto cambiar los usos característicos del edificio.*
- c) Obras que tengan el carácter de intervención total en edificaciones catalogadas o que dispongan de algún tipo de protección de carácter ambiental o histórico-artístico, regulada a través de norma legal o documento urbanístico y aquellas otras de carácter parcial que afecten a los elementos o partes objeto de protección.”*

Del precepto transcrito se desprende la existencia de una reserva legal en la LOE a favor de los profesionales de la arquitectura para la elaboración de proyectos de edificación de uso residencial relativos a nueva construcción, modificación con

alteración de la configuración arquitectónica o con cambio de uso e intervención total en edificaciones sometidas a protección ambiental o histórico-artística.

No obstante, no se desprende directamente la existencia de una reserva legal a favor de los arquitectos en materia de inspección técnica de edificaciones, puesto que debe recordarse que:

- Las reservas de actividad a favor de determinados colectivos profesionales deben ser objeto de interpretación restrictiva, al constituir excepciones al principio general de libertad de empresa y de libre competencia del artículo 38 CE³.
- La normativa vigente (inclusive la LOE) tiene que ser interpretada y aplicada de conformidad con los principios de la LGUM, según prevé el artículo 9 LGUM.
- El artículo 30 del TRLSRU, vigente en el momento de producirse los hechos denunciados y hasta el 17 de enero de 2018, no solamente consideraba “*técnico facultativo competente*” al que estuviese en posesión de *cualquiera* de las titulaciones académicas y profesionales habilitantes para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación, según lo establecido en la LOE (esto es, no solo los arquitectos, aparejadores e ingenieros) sino también a “*quienes hubiesen acreditado la cualificación necesaria para la realización del Informe*”, aunque no poseyeran las titulaciones de la LOE.
- La normativa autonómica aplicable (artículo 169 y disposición adicional 1ª de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, vigentes tanto en el momento de producirse los hechos denunciados como en la actualidad) no establece ninguna reserva profesional exclusiva a favor de determinadas titulaciones.

IV. HECHOS DENUNCIADOS Y ANALIZADOS

La conducta denunciada consiste en un presunto envío masivo por parte del COAAM a los presidentes de las comunidades de propietarios de bienes inmuebles que no han pasado la ITE, en la que se ofrece un servicio de asesoramiento gratuito para la contratación de un técnico habilitado para la realización de dicha inspección.

El denunciante expone que las corporaciones públicas no deben realizar medidas de publicidad directa de sus técnicos a los presidentes de las comunidades de

³ Véanse las Sentencias de AP Madrid núm.367/2005, de 8 de junio de 2005 (JUR 2005\265307) y AP La Rioja núm.614/1997, de 30 de diciembre (AC 1997\2523). En la última sentencia citada se dice textualmente: “*En el presente, se trata de interpretar una norma restrictiva de la competencia, lo cual obliga a acrecentar esta actitud cautelosa, máxime cuando en nuestro ordenamiento jurídico existe un principio general de libertad de empresa, y por ende de libre competencia, y cualquier norma limitativa ha de ser objeto de la más estricta interpretación.*”

vecinos, haciendo prevalecer la contratación de sus titulados frente a otras titulaciones con igual o mayor competencia. Entiende que se trata de una conducta colusoria y, asimismo, de abuso de posición de dominio, falseamiento de la competencia por actos desleales que afectan al interés público, distorsión de manera significativa del comportamiento económico del consumidor medio, prácticas deshonestas de mercado, actos de confusión, omisiones engañosas, publicidad ilícita y prácticas agresivas.

En apoyo de su denuncia, adjunta el denunciante:

- Una de las comunicaciones, de fecha 27 de enero de 2017 (*folio 9*), señalando que lo único que cambia en las demás es la dirección de la finca por lo que, según el escrito de denuncia, es de suponer que ha sido enviada a todas las fincas utilizando la única base de datos pública donde se muestran las fincas que no han pasado la ITE que responde a la dirección [http://www-2.munimadrid.es/GITE INF/SGitellInforme](http://www-2.munimadrid.es/GITE_INF/SGitellInforme) (*folio 7*).

En la comunicación, el COAAM hace referencia a que las ITEs son actuaciones indispensables para la conservación de los edificios, de obligado cumplimiento y que su inobservancia es sancionada. Asimismo, se enfatiza que el asesoramiento se brinda desde la posición institucional del COAAM como Corporación de Derecho Público, amparada por la ley y reconocida por el Estado, que tiene como objetivo garantizar el buen ejercicio de la profesión y colaborar con las Administraciones Públicas en los términos previstos en las leyes.

- Un “pantallazo” de la web del COAAM en relación con “*Empresas y particulares, servicios que ofrece el Colegio*”, dirigido a cualquier persona o entidad interesada en la contratación puntual de un profesional de la arquitectura técnica, a través de la cual se accede únicamente al listado de aparejadores y arquitectos técnicos colegiados que ofrecen sus servicios y disponibilidad para la realización de trabajos solicitados por particulares. El COAAM ofrece también la posibilidad de que las personas o entidades interesadas en la contratación puntual de un profesional de la arquitectura técnica puedan hacerlo rellenando un impreso de solicitud y enviándolo por correo.

El COAAM tiene publicado en su página web, en su Portal del Colegiado, tres listados de Aparejadores y Arquitectos Técnicos colegiados; uno de ámbito local, otro nacional y un último de ámbito internacional. El COAAM especifica que se trata de colegiados que solicitaron su inclusión en los mismos y ofrece acceso directo a sus datos a cualquier persona que acceda a su web.

En relación con el servicio ofrecido en la página web del COAAM a empresas y particulares “*Encuentra un Profesional*”, a través del envío de una solicitud, ésta debe realizarse utilizando el modelo impreso de solicitud al que se accede desde la página web. Este impreso, titulado “Servicio de designaciones”, va dirigido al Secretario del Colegio y en el mismo se indica “*por la presente se solicita la designación de Técnico*” para la realización de la actividad profesional que se especifique en cada caso, siendo necesario incluir localización y datos de contacto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Habilitación competencial

Conforme a lo dispuesto en la Ley 6/2011, de 28 de diciembre, de Medidas Fiscales y Administrativas de la Comunidad de Madrid⁴, desde el 1 de enero de 2012, el ejercicio de las competencias en materia de defensa de la competencia en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid fue asumido por la Consejería competente en materia de comercio interior.

De acuerdo con el Decreto 72/2015, de 7 de julio, del Consejo del Gobierno, por el que se modifica la estructura orgánica de las Consejerías de la Comunidad de Madrid y del Decreto 193/2015, de 4 de agosto, del Consejo de Gobierno, por el que se establece la estructura orgánica de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, las competencias ejecutivas en Defensa de la Competencia, pasan a ser desempeñadas por la Dirección General de Economía y Política Financiera de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, de la que depende el Servicio de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid (SDC-M) a través de la Subdirección General de Gestión.

De acuerdo con lo dispuesto por los artículos 20.2 y 5 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la CNMC, y la Disposición Transitoria Única de la Ley 1/2002, de 21 de febrero, de Coordinación de las Competencias del Estado y las Comunidades Autónomas en materia de Defensa de la Competencia, las funciones de instrucción en materia de defensa de la competencia en el ámbito territorial de la Comunidad de Madrid son responsabilidad de la citada Dirección General de Economía y Política Financiera dependiente de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid, residiendo las competencias de resolución de los expedientes en la misma materia en este Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.

Por su parte, el artículo 14.1.a) del Estatuto Orgánico de la CNMC, aprobado por Real Decreto 657/2013, de 30 de agosto, establece que “(l) *a Sala de Competencia*

⁴ BOCM de 29 de diciembre de 2011.

conocerá de los asuntos relacionados con la aplicación de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia y con la actividad de la promoción de la competencia de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 5 de la Ley 3/12013, de 4 de junio”.

En consecuencia, la competencia para resolver este procedimiento corresponde a la Sala de Competencia del Consejo de la CNMC.

SEGUNDO.- Objeto de la Resolución y normativa aplicable

La Sala de Competencia en este expediente debe resolver, sobre la base de la información reservada realizada por el SDC-M que se recoge en su Propuesta de no incoación y archivo de las actuaciones, si las prácticas denunciadas con apoyo en la documentación aportada y recabada constituyen o no infracciones de la LDC.

En particular, deberá determinarse si el envío, por parte del COAAM, de cartas a los presidentes de comunidades de propietarios de bienes inmuebles ofreciendo asesoramiento técnico a efectos de las ITE junto con los servicios relacionados ofrecidos a través de su página web, constituyen indicios de la existencia de conductas restrictivas de la competencia e infractoras de los artículos 1, 2 y 3 de la LDC.

Por lo que respecta a la normativa nacional aplicable, habiéndose desarrollado las presuntas conductas denunciadas durante la vigencia de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, es dicha norma la aplicable al presente procedimiento sancionador.

TERCERO.- Valoración del órgano instructor

La DGEPF considera que no hay indicios de infracción de la normativa de Defensa de la Competencia y propone la no incoación del procedimiento, al considerar que no existen indicios de infracción de la normativa de Defensa de la Competencia en los hechos denunciados ya que, de la lectura de la carta enviada no se deduce infracción de la normativa reguladora de defensa de la competencia o de competencia desleal. La DGEPF considera que la comunicación podría incluirse entre las funciones de defensa de intereses profesionales de los colegiados.

Anteriormente la DGEPF señala que la afectación al interés público es requisito previo para investigar y, en su caso, sancionar desde la LDC un acto de competencia desleal. Y que la existencia de una conducta desleal no implica la aplicación del art. 3 LDC si no se produce una grave distorsión de la competencia, que la DGEPF no observa en los hechos denunciados. Señala que, aunque de la actuación de una administración corporativa se puede deducir un interés general o público, en este caso la actuación del Colegio de Aparejadores no implica, per se, una afectación generalizada del citado mercado dado que se reconoce un amplio elenco de operadores o agentes económicos en el mercado de las ITEs

interactuando entre sí en relaciones de competencia, sin verdadera dominancia por parte de ninguno de ellos.

Respecto al fondo del asunto en su informe propuesta, la DGEPF repasa la normativa, informes y jurisprudencia relacionados con las actuaciones en materia de Colegios Profesionales, el mercado de las ITEs/IEEs (Informes de Evaluación de Edificios), la reserva de actividad, el interés general y la competencia desleal.

De ello deduce:

- (i) que además de los titulados profesionales para la redacción de proyectos o dirección de obras y dirección de ejecución de obras de edificación según la LOE, dentro de los cuales estarían incluidos también los ingenieros, arquitectos y aparejadores, pueden existir otros profesionales habilitados para expedir el IEE, aunque los mismos deben acreditar dicha cualificación;
- (ii) el objeto de las ITEs y de los IEEs son las edificaciones del tipo residencial de vivienda colectiva por lo que, dado su contenido, puede interpretarse de forma amplia quiénes son los técnicos facultativos competentes para realizar dichas funciones, esto es, podrían ser múltiples los operadores económicos que interactúan y compiten entre sí.

Así pues, el órgano instructor efectúa la siguiente valoración de la denuncia y de la información y documentación que la acompaña:

“En virtud de todo lo anterior, de acuerdo con lo previsto en el artículo 49.3 de la LDC, y 27.1 del RDC, se propone por la DGEPF la no incoación del procedimiento sancionador de los hechos presentados en el escrito de denuncia y analizados en el presente expediente, por considerar que no hay indicios de infracción de la normativa de Defensa de la Competencia en los mismos. Asimismo, se ordena dar traslado de esta Propuesta a la Sala 1ª de la Competencia del Consejo de la CNMC, junto con las actuaciones practicadas, de acuerdo con lo previsto en el artículo 27 del RDC.”

CUARTO.- Valoración de la Sala de Competencia

Como se ha indicado, el objeto de este expediente es determinar si las prácticas denunciadas, con base en la denuncia y la documentación que la acompaña y la recabada posteriormente, constituyen indicios de la existencia de una infracción de los artículos 1, 2 y 3 de la LDC.

El artículo 1 de la LDC prohíbe *“todo acuerdo, decisión o recomendación colectiva o práctica concertada o conscientemente paralela que tenga por objeto, produzca o pueda producir el efecto de impedir, restringir o falsear la competencia en todo o en parte del mercado nacional y, en particular, los que consistan en: a) La fijación,*

de forma directa o indirecta, de precios o de otras condiciones comerciales o de servicio; (...) c) El reparto de mercado o de las fuentes de aprovisionamiento.”

Por su parte, el artículo 2 de la LDC prohíbe la explotación abusiva por una o varias empresas de su posición de dominio en todo o en parte del mercado nacional.

Finalmente, el artículo 3 atribuye a las autoridades de competencia el conocimiento, en los términos que la LDC establece para las conductas prohibidas, de los actos de competencia desleal que por falsear la libre competencia afecten al interés público.

4.1. Envío de comunicaciones a presidentes de comunidades de vecinos en relación con las ITE/IEEs.

La Sala coincide con el órgano instructor en la no apreciación de indicios de infracción de la LDC en la comunicación que el COAAM ha enviado a los presidentes de comunidades de propietarios.

En esta comunicación, el Colegio recuerda que la obligación de cumplimentar la ITE para esa comunidad de propietarios, y las consecuencias de su incumplimiento⁵. Y, asimismo, ofrece los servicios profesionales del Colegio y sus colegiados en relación con la contratación de un técnico habilitado que le garantice la adecuada realización de dicha inspección.

Teniendo en cuenta la inexistencia de una reserva de actividad en favor de los arquitectos en la realización de estas inspecciones -como ha quedado desarrollado en el apartado de esta Resolución dedicado al marco normativo-, la actividad de los colegios limitada al ámbito profesional de sus colegiados y el contenido de la comunicación expuesto, no se aprecian en la comunicación analizada indicaciones de exclusión de otros competidores técnicos competentes cualificados para poder realizar las ITEs, ni tampoco se aprecian en la misma indicios de información engañosa o incumplimiento de normas sectoriales que pudieran considerarse actos de competencia desleal que ulteriormente pudieran tener afectación al interés público por su impacto en las condiciones de competencia.

Por otro lado, puesto que se trata de una comunicación del Colegio, considerando su contenido y la variedad de diferentes profesionales habilitados para la realización de las ITEs, deben igualmente descartarse la existencia de indicios de conductas abusivas.

⁵ “Nos dirigimos a ustedes dado que en su comunidad la ITE se encuentra pendiente de cumplimentar, fuera del plazo establecido.... (...) Como saben, la Inspección Técnica de Edificios (ITE) es una actuación indispensable para la adecuada conservación de los mismos, además de una exigencia de obligado cumplimiento. Su inobservancia es duramente sancionada y así se indica en la Normativa Municipal del Ayuntamiento: ...”.

Por todo ello, no aprecia esta Sala en las comunicaciones denunciadas del Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid indicios de infracción de la LDC.

No obstante, el denunciante vincula estas comunicaciones con la existencia de listados de profesionales aparejadores en la página web del Colegio denunciado abiertos a todos los colegiados. A priori estos listados, elaborados para su consulta por el público interesado en el ámbito del Colegio, no plantearían en principio problemas de competencia. Sin embargo, simultáneamente, en la página web del Colegio se ofrece un servicio de “*Designación de Profesional*” que no ha sido suficientemente investigado y analizado por el órgano instructor y al que se refiere el apartado siguiente de esta Resolución.

4.2. Servicio de *Designación de Profesional*.

Si bien no es el objeto principal de la denuncia, se ha mencionado en el apartado IV de esta Resolución sobre los hechos denunciados y analizados que, en la página web del Colegio de Aparejadores de Madrid, se ofrece un servicio para particulares y empresas denominado “*Encuentra un Profesional*” que excedería del ámbito de la denuncia, circunscrita más bien a los servicios de las ITE/IEE, afectando a toda la actividad de los aparejadores y arquitectos técnicos.

Más allá de la posibilidad de consultar un listado por parte de un particular, este servicio ofrece –de acuerdo con el contenido de la página web- la posibilidad de solicitar al Secretario del Colegio la designación de un técnico en particular, a través de un impreso de solicitud donde se detalla la actuación profesional solicitada, lugar y datos de contacto que serán cedidos “*al profesional colegiado seleccionado por esta Corporación*”. La Sala considera que es necesario analizar la organización y funcionamiento de este servicio y su adecuación a la LDC.

Así pues, procede instar al Servicio de Defensa de la Competencia de Madrid la investigación del Servicio de *Designación de Profesional* de la página web del COAAM.

De acuerdo con todo lo anterior, vistos los artículos citados y los demás de general aplicación, la Sala de Competencia del Consejo de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia,

HA RESUELTO

PRIMERO.- No incoar procedimiento sancionador y archivar las actuaciones seguidas por la Dirección General de Economía y Política Financiera de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid, en el expediente SAMAD/04/17, Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Madrid, como consecuencia de las denuncias presentadas por [...], por considerar que no existen indicios de infracción de la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia.

SEGUNDO.- Instar al al Servicio de Defensa de la Competencia de la Comunidad de Madrid, dependiente de la Dirección General de Economía y Política Financiera de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda, para que investigue los hechos señalados en el apartado 4.2.del Fundamento de Derecho Cuarto de la presente Resolución.

Comuníquese esta Resolución a la Dirección General de Economía y Política Financiera de la Consejería de Economía, Empleo y Hacienda de la Comunidad de Madrid y, en concreto, al Servicio de Defensa de la Competencia dependiente de la misma y notifíquese al interesado haciéndole saber que contra la misma no cabe recurso alguno en vía administrativa, pudiendo interponer recurso contencioso-administrativo en la Audiencia Nacional, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente al de su notificación.