

**ACUERDO POR EL QUE SE DA CONTESTACIÓN A LA  
CONSULTA PLANTEADA POR ORANGE ESPAGNE, S.A.U.  
SOBRE LA DENEGACIÓN DE PERMISOS POR LAS  
COMUNIDADES DE PROPIETARIOS PARA EL DESPLIEGUE DE  
SU RED FTTH**

(CNS/DTSA/960/22)

**CONSEJO. SALA DE SUPERVISIÓN REGULATORIA**

**Presidente**

D. Ángel Torres Torres

**Consejeros**

D. Xabier Ormaetxea Garai

D.<sup>a</sup> Pilar Sánchez Núñez

D.<sup>a</sup> María Ortiz Aguilar

D.<sup>a</sup> María Pilar Canedo Arrillaga

**Secretaria**

D.<sup>a</sup> María Ángeles Rodríguez Paraja

En Madrid, a 23 de marzo de 2023

Conforme a la función establecida en el artículo 5.2 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la CNMC, la Sala de Supervisión Regulatoria con la composición expresada, emite el siguiente acuerdo respecto a la consulta planteada.

## ÍNDICE

<b>I. OBJETO DE LA CONSULTA.....</b>	<b>3</b>
<b>II. HABILITACIÓN COMPETENCIAL.....</b>	<b>3</b>
<b>III. CONTEXTO DE LA CONSULTA.....</b>	<b>4</b>
<b>IV. CONTESTACIÓN A LA CONSULTA .....</b>	<b>6</b>
<b>Primero. Marco normativo y regulatorio sobre las ICT y el despliegue de         redes en edificios.....</b>	<b>6</b>
<b>Segundo. Sobre la actuación referida de las comunidades de         propietarios .....</b>	<b>12</b>
<b>Tercero. Sobre la naturaleza de las comunidades de propietarios y los         Colegios de AAFF como agentes del mercado que puedan ser         sujetos a una circular .....</b>	<b>14</b>
<b>V. CONCLUSIONES .....</b>	<b>18</b>

## I. OBJETO DE LA CONSULTA

Con fecha 27 de abril de 2022 tuvo entrada en el registro de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) un escrito de Orange Espagne, S.A.U. (Orange) mediante el que solicita que esta Comisión se pronuncie sobre las siguientes cuestiones:

1. Si las prácticas seguidas por comunidades de propietarios y/o sus presidentes, consistentes en denegar o impedir a Orange la instalación de sus CTO<sup>1</sup>, **[CONFIDENCIAL TERCEROS] [FIN CONFIDENCIAL]**, restringen la competencia basada en infraestructuras en condiciones de igualdad y no discriminación, obstaculizando la interoperabilidad de redes y la inversión eficiente.
2. Si las asociaciones de las comunidades de propietarios de todas las comunidades autónomas del territorio nacional, así como los Colegios de Administración de Fincas (Colegios de AAFF) son susceptibles de ser considerados agentes del mercado objeto de supervisión por la CNMC.
3. Si la práctica descrita de las comunidades de propietarios es susceptible de ser analizada en el contexto de un procedimiento de elaboración de Circular, que pueda ser aprobada por esa Comisión en el ejercicio de sus funciones de supervisión y promoción de la competencia efectiva en la instalación de infraestructuras fijas.

## II. HABILITACIÓN COMPETENCIAL

El artículo 5.2 de la Ley 3/2013, de 4 de junio, de creación de la CNMC (LCNMC), señala que esta Comisión actuará como órgano consultivo sobre cuestiones relativas al mantenimiento de la competencia efectiva y el buen funcionamiento de los mercados y sectores económicos.

Del mismo modo, el artículo 5.3 de la LCNMC establece que, en los mercados de comunicaciones electrónicas y comunicación audiovisual, la CNMC estará a lo dispuesto en el artículo 6, atribuyendo a este organismo (artículo 6.5 de esta Ley) *“realizar las funciones atribuidas por la Ley 32/2003, de 3 de noviembre<sup>2</sup>, y su normativa de desarrollo”*.

Entre tales funciones y con los objetivos de fomentar la competencia en los mercados de comunicaciones electrónicas y promover los despliegues de redes de alta y muy velocidad (art. 3 de la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones -LGTel-), la CNMC es la autoridad competente para definir

---

<sup>1</sup> Cajas Terminales Ópticas

<sup>2</sup> En la actualidad, la Ley 11/2022, de 28 de junio, General de Telecomunicaciones.

y analizar los mercados de comunicaciones electrónicas e imponer obligaciones específicas a los operadores que poseen un peso significativo de mercado (artículos 15 a 18 de la LGTel).

En ejercicio de esta competencia, la CNMC aprobó el 6 de octubre de 2021 la Resolución por la que se aprueba la definición y análisis de los mercados de acceso local al por mayor facilitado en una ubicación fija y acceso central al por mayor facilitado en una ubicación fija para productos del mercado de masas, la designación del operador con poder significativo de mercado y la imposición de obligaciones específicas -Mercados 1 y 3b<sup>3</sup>-.

Con esos mismos objetivos, en virtud de las competencias que otorgaba el artículo 48, apartados 2 y 3, de la Ley 32/2003, de 3 de noviembre, General de Telecomunicaciones (LGTel 2003) a la Comisión del Mercado de las Telecomunicaciones (CMT), mediante Resolución de esta última de 12 de febrero de 2009, se impusieron obligaciones simétricas de acceso a los operadores de comunicaciones electrónicas en relación con las redes de fibra de su titularidad que desplieguen en el interior de los edificios sin infraestructuras comunes de telecomunicaciones (ICT)<sup>4</sup>. Esta resolución sigue en vigor en la actualidad.

Por último, atendiendo a lo previsto en los artículos 20.1 y 21.2 de la LCNMC y los artículos 8.1 y 14.1.b) del Estatuto Orgánico de la CNMC, aprobado mediante el Real Decreto 657/2013, de 30 de agosto, el órgano decisorio competente para conocer este asunto es la Sala de Supervisión Regulatoria de la CNMC.

### **III. CONTEXTO DE LA CONSULTA**

Orange alega que tiene incluidas muchas fincas sin ICT en sus planes de despliegue de fibra y que, conforme establece el artículo 45 de la LGTel de 2014<sup>5</sup> (actual artículo 55 de la LGTel), ha llevado a cabo los preavisos pertinentes en las fincas donde quería realizar sus despliegues más inmediatos.

No obstante, Orange manifiesta que *“no ha logrado instalar sus propias Cajas Terminales Ópticas {CTO} en [CONFIDENCIAL TERCEROS] fincas SIN ICT porque las comunidades de propietarios (en muchas ocasiones, asesorados incorrectamente por los administradores de fincas) o bien lo han denegado expresamente o bien no han respondido a la comunicación de inicio de*

---

<sup>3</sup> ANME/DTSA/002/20

<sup>4</sup> MTZ 2008/965

<sup>5</sup> Ley 9/2014, de 9 de mayo, General de Telecomunicaciones, derogada por la actual LGTel.

*instalación debidamente realizada y, cuando los técnicos de Orange se han desplazado en la fecha notificada de inicio de instalación, les han impedido el acceso para poder acometer la instalación.(...)"*. Esta operadora indica que esta es una práctica común y generalizada a nivel nacional.

Junto con su escrito de consulta, esta operadora aporta el modelo de carta enviado a las comunidades de propietarios de dichas fincas, tras haberle denegado o no haber respondido al preaviso relativo al acceso a los edificios. En ella, Orange les informa de que está realizando tendidos en la zona y de que tiene derecho a desplegar tramos finales de red de fibra óptica, conforme establece el artículo 55.5 de la LGTel. Además, la operadora les indica que tiene intención de volverse a pasar por el edificio para despejar cualquier duda y comunicarles de nuevo la fecha prevista para la instalación de su infraestructura. Finalmente, Orange les comunica los canales de contacto a través de los cuales las comunidades de propietarios pueden volver a acceder al croquis de la instalación que esta operadora hará en su edificio<sup>6</sup>.

Orange también aporta una tabla en la que indica el número de UUII (Unidades Inmobiliarias<sup>7</sup>) sin ICT en las que está interesada desplegar, clasificadas en función del lugar de los edificios donde sería posible instalar la CTO para poder ofrecer sus servicios:

#### **Tabla 1**

**[CONFIDENCIAL TERCEROS]**

**[FIN CONFIDENCIAL]**

Orange también indica que, en varias de estas fincas sin ICT en las que ha intentado colocar su instalación, ha verificado que **[CONFIDENCIAL TERCEROS] [FIN CONFIDENCIAL]**. Esta operadora aporta un archivo Excel en el que incluye el número de UUII por provincia en las que se ha encontrado esta situación:

#### **Tabla 2**

---

<sup>6</sup> Orange también aporta junto a su escrito de consulta el croquis de la instalación que pretende realizar en los edificios.

<sup>7</sup> Las UUII incluyen viviendas y locales.

**[CONFIDENCIAL TERCEROS]**

**[FIN CONFIDENCIAL]**

Asimismo, esta operadora alega que es muy elevado el volumen de UUII en las que **[CONFIDENCIAL TERCEROS]** **[FIN CONFIDENCIAL]**. Por ello, la operadora entiende que esta situación supone una *“restricción a la competencia basada en infraestructuras en condiciones de igualdad y no discriminación. Asimismo, se impide la interoperabilidad entre redes que deja a los usuarios finales cautivos en la red de [CONFIDENCIAL TERCEROS], toda vez que no existiendo CTO de Orange u otros operadores, no pueden realizarse cambios de operador con cambio de red”*.

Por último, Orange añade que, como Telefónica no tiene obligación de proporcionar multicast en su servicio NEBA fibra y la mayoría de sus ofertas minoristas incluyen contenidos de televisión, los operadores que acceden a los servicios mayoristas con Telefónica se ven obligados a contratar su contenido televisivo a través de un contrato mayorista que *“podría tener una calidad de retransmisión inferior”,* lo que es *“especialmente relevante para el contenido retransmitido en directo como el fútbol”*. Además, Orange considera que *“como consecuencia de lo anterior, los operadores alternativos también realizan un mayor consumo de ancho de banda, lo que se traduce en un mayor coste de tráfico”*.

## **IV. CONTESTACIÓN A LA CONSULTA**

### **Primero. Marco normativo y regulatorio sobre las ICT y el despliegue de redes en edificios**

El acceso a los edificios para el despliegue de tramos finales de redes fijas de comunicaciones electrónicas puede constituir uno de los principales cuellos de botella para el desarrollo de las nuevas redes. Con el objetivo de intentar paliar este inconveniente, en 1998, mediante la aprobación del Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero, sobre infraestructuras comunes en los edificios para el acceso a los servicios de telecomunicación (Real Decreto-ley 1/1998) se impuso la obligación de que los edificios de nueva construcción contasen con una ICT que permitiese la instalación de tramos finales de redes para la prestación de servicios de televisión, telefonía y telecomunicaciones por cable, así como su adaptación a los servicios de implantación futura.

El Real Decreto-ley 1/1998 fue desarrollado a través del Real Decreto 346/2011, de 11 de marzo, que amplió el uso de las ICT para la instalación de redes

basadas en fibra óptica que permitieran la prestación de servicios de alta y muy alta capacidad a los usuarios; ello con el objetivo de *“garantizar el derecho de los ciudadanos a acceder a las diferentes ofertas de nuevos servicios de telecomunicaciones, eliminando los obstáculos que les impidan poder contratar libremente los servicios de telecomunicaciones que deseen, así como garantizar una competencia efectiva entre los operadores, asegurando que disponen de igualdad de oportunidades para hacer llegar sus servicios hasta sus clientes”*, tal y como expone en su Preámbulo.

En concreto, el artículo 6 del Real Decreto 346/2011, relativo a la *“Adaptación de instalaciones existentes y realización de instalaciones individuales”*, para los casos en los que no exista o no esté prevista la instalación de una ICT o la adaptación de la preexistente, y sea necesaria la realización de una instalación individual para acceder a los servicios de telecomunicaciones, dispone que:

*“(...) el promotor de dicha instalación estará obligado a comunicar por escrito al propietario o, en su caso, a la comunidad de propietarios del edificio su intención, y acompañará a dicha comunicación la documentación suficiente para describir la instalación que pretende realizar, acreditación de que ésta reúne los requisitos legales que le sean de aplicación y detalle del uso pretendido de los elementos comunes del edificio. Asimismo, incluirá una declaración expresa por la que se exima al propietario o, en su caso, a la comunidad de propietarios de obligación alguna relativa al mantenimiento, seguridad y vigilancia de la infraestructura que se pretende realizar. El propietario o, en su caso, la comunidad de propietarios contestará en los plazos previstos en el Real Decreto-ley 1/1998, de 27 de febrero<sup>8</sup>, si tiene previsto acometer la realización de una infraestructura común o la adaptación de la preexistente que proporcione el acceso al servicio de telecomunicación pretendido y, en caso contrario, prestará su consentimiento a la utilización de los elementos comunes del edificio para proceder a la realización de la instalación individual, y podrá proponer soluciones alternativas, siempre y cuando sean viables técnica y económicamente.*

Esta normativa fue complementada a través del marco establecido en la LGTel de 2014 para el fomento de los despliegues de redes públicas de comunicaciones electrónicas de acceso de alta velocidad y de sus recursos asociados mediante el uso de infraestructuras y elementos comunes localizados en los edificios, fincas y conjuntos inmobiliarios (artículo 45).

---

<sup>8</sup> Plazo de tres (3) meses, de conformidad con lo dispuesto en el artículo 9.2 de dicho Real Decreto-ley 1/1998.

Este marco se encuentra actualmente recogido en el artículo 55.5 de la LGTel vigente, que permite a los operadores realizar la instalación de los tramos finales de sus redes fijas de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad, así como de sus recursos asociados, utilizando los elementos comunes de la edificación en los edificios en los que no exista una ICT o la existente no permita dicha instalación. Para estos casos, cuando no sea posible llevar a cabo la instalación en el interior de la edificación por razones técnicas o económicas, se habilita a los operadores a utilizar las fachadas de tales edificaciones.

El procedimiento para acceder a los edificios y fincas que establece la LGTel varía en función de la existencia o no de algún operador previamente instalado. Así:

1. Si se trata del primer operador en desplegar los tramos finales de una red utilizando los elementos comunes: este deberá comunicarlo por escrito a la comunidad de propietarios, junto con una descripción de la actuación, antes de iniciar cualquier instalación. La instalación no podrá realizarse si en el plazo de un (1) mes, desde que la comunicación se produzca, la comunidad de propietarios acredita ante el operador que ninguno de los copropietarios o arrendatarios del edificio está interesado en disponer de las infraestructuras propuestas, o afirma que va a realizar, dentro de los tres (3) meses siguientes a la contestación, la instalación de una ICT en el interior del edificio o la adaptación de la previamente existente, que permita dicho acceso a redes de alta o muy alta capacidad.

Transcurrido el plazo del mes señalado desde que la comunicación se produzca, sin que el operador hubiera obtenido respuesta, o el plazo de 3 meses siguientes a la contestación sin que se haya realizado la instalación de la ICT, el operador estará habilitado para iniciar la instalación de los tramos finales de red y sus recursos asociados, si bien será necesario que el operador indique a la comunidad de propietarios o al propietario el día de inicio de la instalación.

2. Si en el edificio ya hay un operador que haya iniciado o finalizado el despliegue de sus tramos finales de red: los siguientes operadores están habilitados para desplegar sus tramos finales de redes fijas de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad y sus recursos asociados en el edificio o conjunto inmobiliario, incluso si es para dar continuidad a sus despliegues en edificaciones o fincas sujetas al régimen de propiedad horizontal que sean colindantes o cercanas, si no existe otra alternativa económicamente eficiente y técnicamente viable que quede justificada.

En estos dos casos, la comunidad de propietarios no podrá denegar al operador el acceso a su edificio para la instalación de sus tramos finales de red. El operador interesado solo estará obligado a comunicárselo a la comunidad de propietarios, junto con una descripción de la actuación a realizar, con una antelación mínima de un (1) mes. Pasado este plazo el operador podrá efectuar la instalación sin más trámite que indicar a la comunidad de propietarios el día concreto de inicio de la instalación.

De conformidad con el artículo 55.7 de la LGTel, por orden ministerial se determinarán los aspectos técnicos que deberán cumplir los operadores; esta orden está pendiente de desarrollo.

Por último, en relación con el despliegue de redes en edificios, el apartado 8 del artículo 55 de **la LGTel habilita a la CNMC a imponer obligaciones** objetivas, transparentes, proporcionadas y no discriminatorias a los operadores y **a los propietarios de los cables o recursos asociados que no sean operadores (como pueden ser las comunidades de propietarios, al ser titulares de los elementos comunes de los edificios como las ICT y las fachadas<sup>9</sup>),** relativas al acceso o utilización compartida de los tramos finales de las redes de acceso, incluyendo los que discurran por el interior de las edificaciones y conjuntos inmobiliarios, o hasta el primer punto de concentración o distribución ubicado en su exterior, cuando la duplicación de esta infraestructura sea económicamente ineficiente o físicamente inviable<sup>10</sup>.

Además, se dispone que *“cuando la CNMC concluya, habida cuenta en su caso de las obligaciones resultantes de cualquier análisis de mercado pertinente, que las obligaciones impuestas en virtud de lo dispuesto en el párrafo anterior no resuelven de modo suficiente barreras físicas o económicas importantes y no transitorias a la replicación subyacente a una situación existente o incipiente en el mercado que limitan significativamente los resultados de competitividad para*

---

<sup>9</sup> Ver apartado tercero de este Acuerdo.

<sup>10</sup> Según el mismo apartado legal, la CNMC no podrá imponer dichas obligaciones en los siguientes supuestos:

*“a) el operador sea exclusivamente mayorista y pone a disposición de cualquier operador unos medios de acceso a los usuarios finales alternativos, viables y similares en condiciones justas, no discriminatorias y razonables a una red de muy alta capacidad. La CNMC podrá hacer extensiva esta exención a otros operadores que ofrezcan, en condiciones justas, no discriminatorias y razonables, acceso a una red de muy alta capacidad. Esta exención no podrá aplicarse cuando las redes públicas de comunicaciones electrónicas sean o hayan sido financiadas públicamente;*

*b) se ponga en peligro la viabilidad económica o financiera de un nuevo despliegue de redes, en particular mediante proyectos locales de menor dimensión”.*

los usuarios finales, podrá ampliar la imposición de dichas obligaciones de acceso, en condiciones justas y razonables, más allá del primer punto de concentración o distribución hasta un punto que considere es el más próximo a los usuarios finales que pueda acoger un número de conexiones de usuarios finales suficiente como para ser viable comercialmente para los solicitantes de acceso eficientes". (subrayado nuestro)

Procede señalar que, antes de la existencia de esta normativa y ante el desarrollo incipiente de los despliegues de redes de fibra óptica en España, la CMT adoptó la Resolución de 12 de febrero de 2009 (Resolución de verticales)<sup>11</sup>, en ejercicio de la habilitación competencial contenida en la LGTel de 2003, vigente en ese momento.

En esta resolución se puso de manifiesto que una de las principales dificultades operativas para efectuar los despliegues de red en edificios sin ICT era la obtención de los permisos de las comunidades de propietarios, en línea con lo expuesto en la en la Posición común sobre redes NGA del ERG<sup>12</sup>:

#### ***"II.2.1.5 Gestión y obtención de permisos de las comunidades de propietarios***

*(...). La dificultad relativa a la obtención de los citados permisos, así como la interrupción o demora que ello ocasiona al despliegue de fibra en el interior de los edificios, viene determinada esencialmente por los parámetros siguientes:*

- Magnitud y características de la obra a realizar.  
La necesidad de que cada nuevo operador requiera efectuar instalaciones sucesivas de cableado hasta el usuario final condiciona, a su vez, la magnitud de las obras a llevar a cabo.*
- Concurrencia de diversas solicitudes de permiso por parte de los operadores afectados.  
La solicitud de múltiples permisos por parte de cada uno de los operadores que pretendan desplegar elementos de red óptica en los edificios puede*

---

<sup>11</sup> Resolución por la que se aprueba la imposición de obligaciones simétricas de acceso a los operadores de comunicaciones electrónicas en relación con las redes de fibra de su titularidad que desplieguen en el interior de los edificios (MTZ 2008/965).

<sup>12</sup> ERG Common Position on Regulatory Principles of Next Generation Access; ref. ERG (07) 16rev2 (<https://www.berec.europa.eu/en/erg-documents>)

El citado documento establece (página 41) que: *"In case several operators reach the same building, some problems may arise with parallel in-house wirings, not only because of lack of space (or even lack of dedicated cable trays), but especially because co-ownership property representatives could refuse the roll-out of more than one in-house optical wiring. Moreover, end users could find it not appropriate to have more than one (optical) socket in their flat"*.

*provocar confusión y desconfianza en las comunidades de propietarios, así como una percepción de redundancia innecesaria con respecto a la entrada en el edificio de un nuevo operador que ofrece servicios equiparables al primero”.*

De hecho, en la Resolución de verticales se concluyó que:

*“Los problemas detectados son de carácter acumulativo y concurrente y generan una barrera de entrada a los operadores segundo y subsiguientes para acceder con sus propias infraestructuras ópticas hasta los usuarios, barreras que favorecen la aparición de monopolios en el interior de los edificios. Estas barreras son comunes a todos los operadores que estén procediendo o vayan a proceder al despliegue de redes FTTH, dado que - una vez asegurada la eficacia del acceso a la infraestructura de obra civil las condiciones de partida son similares para todos, y el segundo en llegar a cada edificio tendría los mismos problemas para el despliegue de su red, con independencia de quién fuera”.*

Por ello, en la citada Resolución se impusieron las siguientes obligaciones a los operadores que desplegaran redes de fibra en el interior o proximidad de los edificios:

1. Dar acceso a los elementos de red y equipos en el interior o proximidad de edificios tales como cajas terminales, cables de fibra óptica, cajas de derivación, rosetas ópticas y demás elementos que faciliten la compartición en el acceso hasta las viviendas.
2. Dar acceso a los elementos de red y equipos en el interior de edificios a precios razonables a los operadores que así lo soliciten.
3. Dar transparencia en las condiciones de acceso a los recursos de red en los edificios.

La Resolución de verticales ha configurado hasta la fecha el marco regulatorio mediante el que se han realizado los despliegues de las redes adicionales de fibra óptica en edificios sin ICT, cuando han sido susceptibles de compartición. Además, en la resolución de tres procedimientos de conflicto, en relación con el acceso a las infraestructuras verticales en edificios a lo largo de 2014 y 2015<sup>13</sup>, la CNMC ha aclarado los precios de acceso a las infraestructuras verticales de

---

<sup>13</sup> Resolución, de 18 de junio de 2014, sobre el conflicto interpuesto por France Telecom España, S.A.U. y Vodafone España, S.A.U contra Telefónica de España, S.A.U. en relación con el acceso a las infraestructuras verticales (CONF/DTSA/692/13); Resolución, de 16 de octubre de 2014, sobre el conflicto interpuesto por Vodafone España, S.A.U. en relación con el acceso a las infraestructuras verticales de Jazz Telecom S.A.U. (CONF/DTSA/328/14); y Resolución, de 10 de febrero de 2015, sobre el conflicto interpuesto por Orange Espagne, S.A.U. en relación con el acceso a las infraestructuras verticales de Jazz Telecom S.A.U. (CONF/DTSA/1458/14).

los principales operadores, elemento clave en los despliegues de las nuevas redes de fibra en el interior o proximidad de los edificios.

## **Segundo. Sobre la actuación referida de las comunidades de propietarios**

Orange señala que el hecho de que algunas comunidades de propietarios, a las que ha pedido acceso a sus edificios para dar continuidad a sus despliegues de red de fibra óptica, le denieguen o no respondan a sus comunicaciones de inicio de instalación le impide en la práctica el acceso a sus edificios para acometer la instalación. Ello iría en contra de lo dispuesto en el marco normativo expuesto anteriormente. Esta operadora añade que ha detectado que esta práctica de las comunidades de propietarios es generalizada a nivel nacional.

Además, esta operadora señala que, en un elevado número de UUII, en las que está interesada en desplegar su red, ha detectado que otro operador está presente, por lo que existe “una situación de clara discriminación” contra Orange, “la creación de monopolios de infraestructuras en las fincas (...)” y, por tanto, “la restricción de la competencia basada en infraestructuras en condiciones de igualdad y no discriminación”.

Tomando en consideración el marco normativo expuesto anteriormente, cabe señalar lo siguiente:

### **1. En relación con el artículo 55 de la LGTel:**

Los despliegues de redes de alta y muy alta capacidad en edificaciones sin ICT, cuando (i) ya exista algún operador instalado en el edificio o conjunto inmobiliario o (ii) la solicitud de acceso se produzca para dar continuidad a los despliegues realizados en edificaciones colindantes o cercanas, estarían amparados por la regulación recogida en el artículo 55 de la LGTel.

Como se ha señalado, en estos casos, las comunidades de propietarios pueden determinar que “exista otra alternativa económicamente eficiente y técnicamente viable que quede justificada”, estando el operador que quiere desplegar obligado solo a comunicar una descripción de la actuación a realizar, con una antelación mínima de un mes. Pasado este plazo el operador podría desplegar su red, sin más trámite que indicar a la comunidad de propietarios el día concreto de inicio de su instalación.

Fuera de los supuestos anteriores -en que ya exista un operador en la finca o se pretenda dar continuidad a los despliegues realizados en edificaciones colindantes o cercanas-, cuando el operador se proponga instalar tramos finales de red por primera vez en edificaciones sin ICT, deberá seguir el otro

procedimiento señalado en el artículo 55.5 de la LGTel explicado en el apartado anterior. Como se ha señalado, en base a dicho procedimiento, la comunidad de propietarios deberá contestar las comunicaciones de las empresas en los plazos establecidos de 1 mes<sup>14</sup> y 3 meses<sup>15</sup>, según el caso y, si no lo hiciera, la instalación se podrá llevar a cabo por el operador.

Atendiendo a los datos de que dispone esta Comisión en CNMC Data, se observa que el total de UUII pasadas con los accesos NGA de Orange hasta el primer trimestre de 2022 asciende a 16.305.513 UUII. Teniendo en cuenta que, según la información aportada por esa entidad en su escrito de consulta, las UUII en las que le ha sido denegado el acceso por las comunidades de propietarios son **[CONFIDENCIAL TERCEROS]**, la práctica denunciada por Orange estaría afectando a un **[CONFIDENCIAL TERCEROS]** de las UUII pasadas hasta esa fecha.

Además, tomando igualmente los datos aportados por Orange (ver tablas Excel 1 y 2 adjuntas a su escrito), se constata que la situación en la que otro operador ya estaría instalado en las fincas a las que quiere acceder Orange se habría producido en un 16,3%<sup>16</sup> de las UUII, encontrándose a fecha de su escrito el 41% de los accesos a estas UUII aún en tramitación<sup>17</sup>.

En virtud de los datos anteriores, no es posible concluir que la denegación del acceso a determinados edificios esté restringiendo la capacidad de Orange para desplegar su red de banda ancha de fibra. No obstante, más allá de la afectación que pueda tener esta situación en términos globales, las comunidades de propietarios han de respetar lo establecido en el artículo 55 de la LGTel.

### 3. En relación con la Resolución de verticales:

Por otro lado, se recuerda que Orange, en caso de que ya exista un operador instalado en la finca, podría exigir el cumplimiento de las obligaciones impuestas en la mencionada Resolución de verticales, que fomenta la firma de acuerdos

---

<sup>14</sup> En caso de que ningún copropietario o arrendatario del edificio esté interesado en acceder a las infraestructuras del operador solicitante.

<sup>15</sup> Si la comunidad de propietarios pretende acometer la instalación de una ICT en el interior del edificio o adaptar la existente.

<sup>16</sup> **[CONFIDENCIAL TERCEROS]**

<sup>17</sup> De conformidad con los datos reflejados en el Anexo II aportado por Orange, el estado de los permisos para el acceso a **[CONFIDENCIAL TERCEROS]**, localizadas en fincas en las que ya estaría instalado otro operador, se encontraban aún “*en gestión*”, es decir, no denegados.

recíprocos de compartición entre el primer operador instalado en el edificio y los subsiguientes operadores interesados en instalarse.

Cabe recordar que dicha Resolución establece la figura de la gestión centralizada y del operador gestor de los recursos de red del edificio. Según esta resolución, el primer operador en instalar su red en el edificio tiene la obligación de proporcionar acceso a los recursos de red emplazados en el interior o proximidad de los edificios y de asumir las responsabilidades de gestión y ejecución en un plazo razonable de todas las tareas necesarias para la ubicación del cableado y demás elementos pasivos de los operadores, que manifestasen interés en acceder a los usuarios ubicados en el edificio afectado, incluida la interlocución con las comunidades de propietarios afectadas, si así se acordase entre los operadores.

Esta medida no ofrece la solución que Orange persigue de dar continuidad a sus despliegues en edificaciones o fincas colindantes o cercanas a aquellas donde ha podido instalar su red, ya sea por fachadas, por el interior de los edificios o mediante el uso de otros elementos (ver tabla 1), ya que su intención no es prestar servicios a ningún cliente concreto de las fincas por las que pretenda pasar. Sin embargo, esta solución regulatoria le permitirá llegar a los potenciales clientes de las fincas en las que está interesada en desplegar sus elementos de red y así prestar sus propios servicios y ampliar su huella en el mercado de banda ancha de fibra óptica.

### **Tercero. Sobre la naturaleza de las comunidades de propietarios y los Colegios de AAFF como agentes del mercado que puedan ser sujetos a una circular**

Orange entiende que las comunidades de propietarios y los Colegios de AAFF son agentes del mercado susceptibles de regulación, *“por cuanto que, sus actuaciones y decisiones sobre el acceso que los operadores necesitan hacer para realizar los despliegues de tramos finales y las negativas o trabas a la instalación (...), están suponiendo de facto una barrera competitiva”*.

La consultante plantea esta cuestión, para solicitar a continuación el pronunciamiento de la CNMC sobre si la situación descrita en su consulta puede ser analizada en un procedimiento de elaboración de circular, toda vez que el artículo 14 de la LCNMC atribuye al Consejo *“la potestad de dictar circulares y comunicaciones de carácter general a los agentes del mercado objeto de regulación o supervisión en cada caso”*.

En materia de comunicaciones electrónicas no existe una definición del término “agente del mercado”, atendiendo a lo dispuesto en el Anexo 1 de la LGTel.

Tampoco la LCNMC define qué se entiende por agente del mercado, más allá de lo indicado en su artículo 14.

Si atendemos a las funciones reconocidas a esta Comisión en la LGTel a través de su artículo 100, se observa que la mayoría de las competencias habilitadas a este organismo tienen por objeto regular y supervisar la actuación de los operadores y el cumplimiento de las obligaciones que tienen impuestas en virtud de lo dispuesto en esa Ley y de las medidas que pueda imponer este organismo, precisamente en el ejercicio de dichas funciones.

La CNMC también dispone de la competencia para resolver los conflictos que existan entre los operadores y entre estos y las empresas beneficiarias de las obligaciones de acceso e interconexión o los proveedores de recursos asociados -artículos 28 y 100.2.j) de la LGTel-.

Según la definición de “Recursos asociados” recogida en el Anexo I de la LGTel (número 59), estos son: “los servicios asociados, las infraestructuras físicas y otros recursos o elementos asociados con una red de comunicaciones electrónicas o con un servicio de comunicaciones electrónicas que permitan o apoyen el suministro de servicios a través de dicha red o servicio o tengan potencial para ello, e incluyan edificios o entradas de edificios, el cableado de edificios, antenas, torres y otras construcciones de soporte, conductos, mástiles, bocas de acceso y distribuidores”. (subrayado nuestro).

Si bien las comunidades de propietarios pueden ser considerados proveedores de recursos asociados, en concreto, de infraestructuras físicas para el despliegue de redes, como lo son los edificios, las ICT o la entrada a estos<sup>18</sup>, la capacidad mediadora de esta Comisión solo es posible ejercerla sobre los operadores o proveedores de infraestructuras físicas conforme determina la LGTel en su articulado.

En concreto, en relación con la obligación de dar acceso a las infraestructuras físicas susceptibles de alojar redes públicas de comunicaciones electrónicas, exceptuadas aquellas infraestructuras sujetas a regulación ex ante<sup>19</sup>, según lo

---

<sup>18</sup> Ver definición de 25 del Anexo 1 de la LGTel, sobre “Infraestructura física”: “cualquier elemento de una red pensado para albergar otros elementos de una red sin llegar a ser un elemento activo de ella, como tuberías, mástiles, conductos, cámaras de acceso, bocas de inspección, distribuidores, edificios o entradas a edificios, instalaciones de antenas, torres y postes. Los cables, incluida la fibra oscura, así como los elementos de redes utilizados para el transporte de agua destinada al consumo humano, no son infraestructura física”. (subrayado nuestro)

<sup>19</sup> Como ocurre con las infraestructuras físicas de Telefónica sujetas a la oferta MARCo, en cumplimiento de las obligaciones de transparencia y no discriminación impuestas en las Resoluciones de 6 de octubre de 2021 y de 29 de marzo de 2022, que regulan los mercados de

dispuesto en el artículo 52 y siguientes de la LGTel<sup>20</sup>, los proveedores de infraestructuras físicas obligados a proveer dicho acceso a los operadores son:

- a) los operadores de redes que proporcionen una infraestructura física destinada a prestar un servicio de producción, transporte o distribución de gas, electricidad, incluida la iluminación pública, calefacción o agua, incluidos los sistemas de saneamiento, excepto la utilizada para el transporte de agua destinada al consumo humano;
- b) los operadores que instalen o exploten redes públicas de comunicaciones electrónicas disponibles para el público;
- c) las empresas que proporcionen infraestructuras físicas destinadas a prestar servicios de transporte, incluidos los ferrocarriles, las carreteras, los puertos y los aeropuertos, incluyendo a las entidades o sociedades encargadas de la gestión de infraestructuras de transporte de competencia estatal; y
- d) las Administraciones públicas titulares de infraestructuras físicas susceptibles de alojar redes públicas de comunicaciones electrónicas.

Además, los artículos 52 a 54 de la LGTel regulan la competencia de la CNMC para resolver los conflictos que se susciten entre los operadores y los citados proveedores de infraestructuras físicas, en caso de que no se llegue a un acuerdo sobre el acceso a dichas infraestructuras o a información sobre las mismas y para la coordinación de obras civiles. Asimismo, el artículo 107.25 de la LGTel tipifica como infracción grave el incumplimiento de dicha obligación de acceso.

A diferencia de lo dispuesto en los artículos 52 a 54, a través del artículo 55 se ha establecido un marco regulatorio diferente para las comunidades de propietarios, en el que no se prevé la competencia de esta Comisión para resolver los conflictos que puedan surgir entre los operadores y las comunidades de propietarios en relación con el acceso a sus edificios y demás recursos asociados para el despliegue de los tramos finales.

---

acceso local al por mayor facilitado en una ubicación fija, de acceso central al por mayor facilitado en una ubicación fija para productos del mercado de masas y de acceso de alta calidad al por mayor facilitado en una ubicación fija (Mercados 1/2020 y 3b/2014 y Mercado 2 ampliado/2020).

<sup>20</sup> Estas disposiciones legales se encuentran desarrolladas a través del Real Decreto, 330/2016, de 9 de septiembre, relativo a medidas para reducir el coste del despliegue de las redes de comunicaciones electrónicas de alta velocidad.

Al amparo de las facultades anteriores de la CNMC debe interpretarse la competencia para dictar circulares de este organismo. Así, la LCNMC establece en su artículo 30.1 que *“La Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia podrá dictar las disposiciones de desarrollo y ejecución de las leyes, reales decretos y órdenes ministeriales que se aprueben en relación con los sectores sometidos a su supervisión cuando le habiliten expresamente para ello. Estas disposiciones adoptarán la forma de circulares de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia”*.

En el sector de las comunicaciones electrónicas, la actual LGTel reconoce expresamente la competencia de la CNMC para dictar Circulares a los operadores, únicamente en materia de conservación de la numeración y de cambio de operador y para regular el suministro y recepción de la información sobre los datos de abonados (ver artículos 70.6 y 72.2 de la LGTel, respectivamente).

En definitiva, la CNMC no puede dictar instrucciones (Circulares) que regulen el acceso por parte de los operadores a los edificios sin ICT y obliguen a las comunidades de propietarios a garantizarlo, interpretando conjuntamente los artículos 30.1 de la LCNMC y la regulación ya detallada de la LGTel -que establece en qué supuestos puede la CNMC dictar circulares en materia de comunicaciones electrónicas-.

Por consiguiente, no es posible considerar a las comunidades de propietarios como agentes del mercado de comunicaciones electrónicas sujetos a regulación o supervisión por este organismo a través de circular, y, menos aún, a los Colegios de AAFF, que no son titulares de los edificios, sino que prestan servicios de administración y asesoramiento a los propietarios del inmueble.

Atendiendo a lo dispuesto en el artículo 55.7 de la LGTel, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital (MAETD) está habilitado para dictar una Orden a través de la cual se regulen **“los aspectos técnicos que deben cumplir los operadores en la instalación de los recursos asociados a las redes fijas de comunicaciones electrónicas de alta y muy alta capacidad así como la obra civil asociada en los supuestos contemplados en el apartado 5 de este artículo -dedicado a la instalación de tramos finales de redes en edificios-, con el objetivo de reducir molestias y cargas a los ciudadanos, optimizar la instalación de las redes y facilitar el despliegue de las redes por los distintos operadores”**. Asimismo, el MAETD es competente en la supervisión del cumplimiento del régimen establecido para el acceso a las ICT -artículo 99.1) LGTel-.

Por ello, esta Comisión remitirá al Ministerio el presente acuerdo junto con sus antecedentes.

## **V. CONCLUSIONES**

A la vista de lo expuesto, en relación con la consulta planteada por Orange, esta Comisión concluye que:

1. Teniendo en cuenta el total de despliegues de red de fibra óptica en UUII realizados por Orange hasta marzo de 2022, no es posible concluir de las cifras aportadas y disponibles en esta Comisión que la denegación del acceso a determinados edificios esté restringiendo la capacidad de Orange para desplegar su red de banda ancha de fibra.
2. El artículo 55 de la LGTel establece unas reglas para fomentar el despliegue de redes de alta y muy alta capacidad, que han de respetar las comunidades de propietarios. La denegación de acceso por parte de las comunidades de propietarios de forma injustificada puede suponer un obstáculo para los despliegues de redes de fibra de operadores alternativos en aquellas UUII en las que ya se encuentre instalado un operador.
3. Esta Comisión no dispone de la competencia para dictar instrucciones que regulen el acceso por parte de los operadores a los edificios sin ICT. La actual LGTel reconoce la competencia de la CNMC para dictar Circulares a los operadores, únicamente en materia de conservación de la numeración y de cambio de operador y para regular el suministro y recepción de la información sobre los datos de abonados.
4. Tal como establece el artículo 55.7 de la LGTel, el Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital está habilitado para dictar una Orden que regule los aspectos técnicos que deben cumplir los operadores en la instalación de recursos asociados para el despliegue de tramos finales de redes de alta y muy alta velocidad en edificios, con el objetivo de reducir molestias y cargas a los ciudadanos, optimizar y facilitar la instalación de las redes por los distintos operadores. Asimismo, el MAETD es competente para realizar el seguimiento del cumplimiento de la regulación relativa a las infraestructuras comunes en los edificios.
5. Esta Comisión remitirá al citado Ministerio el presente acuerdo y sus antecedentes.

Comuníquese este Acuerdo a la Dirección de Telecomunicaciones y del Sector Audiovisual y notifíquese al interesado, Orange Espagne, S.A. y al Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital.