

CONSELLERIA D'ECONOMIA,  
INDÚSTRIA I COMERÇ

## Resolución SAN 9/2012 Administradores de fincas de Alicante.

PLENO

D. Francisco González Castilla, Presidente

Dña. María José Vañó Vañó, Vocal

Dña. María Estrella Solernou Sanz, Vocal

En Valencia, a treinta de noviembre de dos mil doce.

La Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, con la composición expresada al margen y siendo Ponente D. Francisco González Castilla, ha dictado la presente Resolución relativa al Expediente SAN 9/2012 incoado tras escrito de denuncia formulado el 12 de marzo de 2012 por XXX, administradora de fincas, contra XXX, con la misma profesión, por presuntas conductas contrarias a la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante LDC).

1. ANTECEDENTES Y HECHOS DENUNCIADOS..... 2
2. ACTUACIONES PRACTICADAS POR EL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE LA SUBSECRETARÍA DE LA CONSELLERIA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO..... 3
3. REFERENCIA AL MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DEL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS ..... 5
4. EL MERCADO DE REFERENCIA ..... 7



5. REFERENCIA A LAS CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA INACTIVIDAD DE LA DENUNCIANTE.....	10
6. VALORACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS.....	11
7. RESOLUCIÓN.....	14

## **1. ANTECEDENTES Y HECHOS DENUNCIADOS**

En cuanto a los antecedentes que corresponden al Expediente SAN 9/2012 Administradores de fincas de Alicante, son los siguientes:

El 18 de abril de 2012 tuvo entrada en la Comisión Nacional de la Competencia escrito de denuncia formulado el 12 de marzo de 2012 por XXX, administradora de fincas, contra XXX, con la misma profesión, por presuntas conductas contrarias a la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante LDC).

El asunto fue sometido al trámite de designación de órgano competente en virtud 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. De acuerdo con los criterios de asignación de asuntos recogidos en su artículo 1, y mediante oficio de la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Industria y Comercio de fecha 8 de mayo de 2012 (folio 11 pieza separada Ley 1/2002) y de la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia de fecha 16 de mayo de 2012 (folio 12 pieza separada Ley 1/2002), se acordó que el conocimiento de los hechos denunciados era competencia de los órganos de defensa de la competencia de la Comunitat Valenciana, al valorarse que no existía afectación a un ámbito superior al de dicha Comunidad ni al conjunto del mercado nacional. Las actuaciones quedaron registradas con el número 9/2012.

La denuncia se presentó por XXX, administradora de fincas colegiada con el número 34.599 en el Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas,



adscrita al de la región de Murcia y con despacho profesional en la C/ Novelda, nº 2, Entresuelo 2, de San Vicente del Raspeig (Alicante).

El denunciado es D. XXX, administrador de fincas colegiado con el número 1.638 en el Colegio de Administradores de Fincas de Alicante y con despacho profesional en la C/ Ciudad Jardín, 4º, 2º- 3, de San Vicente del Raspeig (Alicante).

Según consta en la denuncia (folios 1-2), el Sr. Gómez ha promocionado y ofertado sus servicios profesionales a través del procedimiento de buzoneo a una comunidad de propietarios que la denunciante actualmente administra, siendo los honorarios presupuestados por tales servicios ostensiblemente inferiores a los que percibe la denunciante, lo que a juicio de ésta última supone una competencia desleal no amparada por la LDC, aduciendo además que todo ello se efectúa fijando precios e incurriendo en la prohibición de aplicar, en las relaciones comerciales o de servicio, condiciones desiguales para prestaciones equivalentes, remitiendo a las conductas prohibidas por el artículo 1 de la LDC.

La denunciante también refiere en su denuncia que el Sr. Gómez ha efectuado encubiertamente críticas al desempeño de su trabajo en la citada comunidad de propietarios, cuando en el apartado «*datos a tener en cuenta detectados*» de la información promocional repartida entre los vecinos especifica que en la Comunidad debían efectuarse una serie de actuaciones que, de no estar hechas, serían responsabilidad de la actual administradora. En opinión de la denunciante todo ello está orquestado por el Sr. Gómez con el propósito de desacreditarla, promover su cese como administradora de la citada comunidad y, posteriormente, captar para sí la clientela.

## **2. ACTUACIONES PRACTICADAS POR EL SERVICIO DE DEFENSA DE LA COMPETENCIA DE LA SUBSECRETARÍA DE LA CONSELLERIA DE ECONOMÍA, INDUSTRIA Y COMERCIO**



El 7 de junio de 2012 desde la Subsecretaría de la Conselleria de Economía, Industria y Comercio se acordó iniciar una información reservada con el fin de determinar si concurrían con carácter preliminar las circunstancias que justificasen la incoación de procedimiento sancionador.

El 8 de junio de 2012, en el marco de dicha información reservada, se requirió a la denunciante para que en un plazo de diez días subsanara la denuncia y facilitara la información que a continuación se indica, con la advertencia de que en el caso de no hacerlo se le tendría por desistida de la denuncia, que podría ser archivada sin más trámite a tenor de lo dispuesto en el artículo 25.3 del Real Decreto 261/2008, de 22 de febrero, por el que se aprueba el Reglamento de Defensa de la Competencia (en adelante RDC):

*«1. La documentación presentada parece contener dos denuncias (copias anexas) cuyo contenido, aunque relacionado, no es idéntico. Confirme que su denuncia abarca el contenido de ambos escritos o, en su defecto, explique detalladamente qué conducta o conductas denuncia. Concrete por qué, en su opinión, de las circunstancias expuestas podría derivarse una contravención a los artículos 1, 2 ó 3 de la Ley 15/2007, de 13 de julio, de Defensa de la Competencia.*

*2. Identifique al sujeto denunciado, toda vez que parte de la documentación que sirve de apoyo a su denuncia parece provenir de la entidad Gestipropiedad.*

*3. Aclare la aparente contradicción existente entre los datos de la comunidad de propietarios que usted administra (Agrupación de Comunidades Edificio Rasa de San Vicente del Raspeig) y la comunidad a la que se dirige el por usted denominado panfleto de propaganda (Comunidad de propietarios Gabriel Miró, 47 Garajes en San Vicente del Raspeig).*

*4. Defina y detalle la estructura del mercado relevante. Naturaleza de los servicios afectados por la práctica denunciada, ámbito geográfico, oferentes y demandantes, cuota de mercado, grado de competencia existente y legislación que pudiera afectar a las condiciones de competencia. Informe del número aproximado de profesionales y entidades que se dedican a la administración de fincas en San Vicente de Raspeig.*

*5. Justifique los intereses legítimos que le amparan para ser considerada interesada en el eventual expediente sancionador que pudiera incoarse.»*

Dicho requerimiento, que fue notificado el 21 de junio de 2012, no fue atendido en plazo por la interesada, por lo que mediante escrito de fecha 5 de septiembre de 2012 se reiteró en los mismos términos y advertencias a excepción del plazo concedido para su atención, que en este caso se fijó en cinco días hábiles a



tenor de lo dispuesto en el artículo 17.2 del RDC. Consta en el procedimiento el aviso de recibo de la notificación efectuada en el que consta el resultado infructuoso del trámite por «desconocido».

El Servicio de Defensa de la Competencia volvió a requerir a la interesada mediante escrito dirigido al domicilio profesional que constaba en el directorio de colegiados del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia (C/ Novelda, 2-entlo.2, 03690-San Vicente del Raspeig, Alicante), culminando esta vez favorablemente el trámite mediante su notificación, que se produjo el 2 de octubre de 2012. Sin embargo, transcurrido ampliamente el plazo concedido, la denunciante no ha subsanado su escrito de denuncia ni aportado la información que se le requería.

### **3. REFERENCIA AL MARCO NORMATIVO Y JURISPRUDENCIAL DEL EJERCICIO DE LA PROFESIÓN DE ADMINISTRADOR DE FINCAS**

Las conductas que se denuncian se producen en el marco de los servicios prestados por los administradores de fincas. La normativa que regula esta profesión ha previsto desde sus orígenes la necesidad de estar colegiado para ejercer legalmente la profesión<sup>1</sup>.

Sin embargo estas previsiones chocan de pleno con lo dispuesto en la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre Propiedad Horizontal (en adelante LPH), artículo 13, apartados 1 y 6:

*«1. Los órganos de gobierno de la comunidad son los siguientes:*

---

<sup>1</sup> Así, puede verse el Decreto 693/1968, de 1 de abril, por el que se creó el Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas; Real Decreto 1.303/1977, de 10 de junio, sobre Colegios Profesionales Sindicales, que sujeta a los citados Colegios al Régimen General previsto en la Ley 2/1974, de 13 de febrero, modificado por el Real Decreto 2.777/1979, de 26 de octubre; resolución de la Delegación nacional de Sindicatos por la que se aprueban los Estatutos del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas, de fecha 28 de enero de 1969 (BOE 3 de junio de 1969), cuyo artículo 5 establece que para ejercer legalmente la profesión de administrador de fincas rústicas y urbanas será requisito indispensable estar colegiado; o los Estatutos Generales de la profesión de Administrador de Fincas, Colegios Territoriales y de su Consejo General, acordados por el Pleno extraordinario del Consejo General de fecha 25 de marzo de 2010 donde se prevé que es requisito indispensable para el ejercicio de la profesión, entre otros, estar colegiado (art.2.1c).



- a) *La Junta de propietarios*
- b) *El presidente y, en su caso, los vicepresidentes.*
- c) *El secretario.*
- d) *El administrador.*

6. *Los cargos de secretario y administrador podrán acumularse en una misma persona o bien nombrarse independientemente.*

***El cargo de administrador en su caso, el de secretario y administrador podrá ser ejercido por cualquier propietario, así como por personas físicas con cualificación profesional suficiente y legalmente reconocida para ejercer dichas funciones. También podrá recaer en corporaciones y otras personas jurídicas en los términos establecidos en el ordenamiento jurídico.»***

También éste es el sentido de nuestra jurisprudencia (v., por ejemplo, SSTs de 11 de noviembre de 2008 (RJ/2008/5941) y 31 de marzo de 2009 (RJ/2009/2858) y así lo ha podido destacar el anterior Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana en resoluciones de 9 de diciembre de 2010 (expediente SAN 3/2010) y de 22 de marzo de 2011 (expediente SAN 8/2010). En definitiva, a pesar de que la reglamentación colegial exige la colegiación para el ejercicio de esta actividad profesional, tanto la LPH como la jurisprudencia han venido a aclarar que el ejercicio de la profesión de administrador de fincas es libre<sup>2</sup>: **no existe reserva de actividad a favor de los administradores de fincas colegiados.**

---

<sup>2</sup> Así lo señaló el Tribunal de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana en la Resolución de fecha 9 de diciembre de 2010 (Expte San 3/2010) en estos términos:

«(...) el propio Colegio (en referencia al Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante y su Provincia) reconoce que no existe tal reserva, pues incluso la Ley de Propiedad Horizontal autoriza en su artículo 13 la prestación de los servicios de Administrador de la comunidad a quienes ostenten la condición de propietarios de la misma. La doctrina del Tribunal Supremo ha otorgado a la dicción de este artículo de la Ley de Propiedad Horizontal un innegable peso en la cuestión de si título y colegiación son requisitos indispensables para la prestación de servicios de administración de fincas, concluyendo en sentido negativo. Así en sentencias de 11 de noviembre de 2008 (RJ/2008/5941) y 31 de marzo de 2009 (RJ/2009/2858) declara: "Es momento de trascendental importancia a los efectos de resolver la cuestión debatida el de la fecha de publicación del anuncio que dio origen a las actuaciones, pues la modificación legal producida por la entrada en vigor de la Ley 8/1999, de 6 de abril ( RCL 1999, 879), que reformó la 49/1960, de 21 de julio (RCL 1960, 1042), de Propiedad Horizontal, despeja las dudas y vacilaciones que hasta ese momento pudieran derivarse de la normativa anterior y de las resoluciones judiciales dictadas en los distintos órdenes jurisdiccionales, en relación con la exigencia de titulación y colegiación para el ejercicio de la profesión de Administrador de Fincas, al menos en lo que respecta al campo de la propiedad horizontal. Por ello, si de la legislación anterior representada sustancialmente por el Decreto 693/1968, de 1 de abril ( RCL 1968, 708), y por el Real Decreto 1464/1988 ( RCL 1988, 2435), podía derivarse, no sin ciertas dificultades, que para el ejercicio



#### 4. EL MERCADO DE REFERENCIA

Para situar el ámbito en el que se desarrollan las conductas presuntamente infractoras de la LDC así como sus potenciales efectos, es necesario delimitar el mercado de referencia o mercado relevante. En esa línea debe concretarse, de un lado, el mercado de referencia en su vertiente de producto, tanto desde la perspectiva de la oferta como de la demanda; y de otro, el mercado geográfico.

El **mercado relevante, en su vertiente de producto**, se refiere a clase de productos o servicios que son objeto de transacción. En este supuesto, desde el lado de la oferta debe acotarse el mercado con alusión a la definición y funciones de los administradores de fincas.

De acuerdo con la normativa aplicable a este sector de actividad, puede afirmarse que el campo de actuación de un administrador de fincas comprende todo el sector inmobiliario, bien se trate de inmuebles rústicos o urbanos, en régimen de explotación directa, arrendamiento, propiedad horizontal o cualquier otro; así como la administración de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios para la construcción de sus viviendas, centros comerciales, campos y puertos deportivos, urbanizaciones con servicios, instalaciones y anejos comunes; entidades colaboradoras de la gestión urbanística y, en general, cuantos cometidos guarden relación con la administración de bienes inmuebles<sup>3</sup>.

---

de dicho cargo de administrador de fincas, era necesario ostentar el correspondiente título y estar colegiado en el Colegio Profesional, y así lo entendieron las sentencias que en defensa de su pretensión ha aducido el recurrente -incluso la sentencia que cita de la Sala de lo Civil de 14 de octubre de 2002 se está refiriendo a un caso anterior a la Ley 8/99-, sin embargo, conforme a la nueva redacción dada al artículo 13 de la Ley de Propiedad Horizontal, ha desaparecido el carácter de exclusividad que pudiera haberse atribuido al Administrador de Fincas,..." En consecuencia, los servicios profesionales de administrador de fincas se pueden prestar formando parte de un Colegio o sin formar parte de él. Es necesario, por tanto, concluir que la colegiación no es obligatoria para poder ejercer esta profesión».

<sup>3</sup> En ese sentido, puede traerse a colación el artículo 2 del Decreto 693/1968, de 1 de abril, que definió los profesionales de la administración de fincas rústicas y urbanas como «*las personas naturales que de forma habitual y constante, con despacho abierto al efecto y preparación adecuada, destinan la totalidad o parte de su trabajo a administrar fincas rústicas o urbanas de terceros, en beneficio de éstos, con sujeción a las Leyes, velando por el interés común y recibiendo un estipendio.*». La misma definición adopta el artículo 4 del Estatuto del Colegio Nacional Sindical de Administradores de Fincas del año 1969, que añade en un



También en cuanto al desarrollo de su actividad, debe destacarse que según la memoria 2011 del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante,

---

segundo párrafo: *«Este ejercicio profesional comprende las funciones conducentes a la conservación y gobierno de la finca encomendada al Administrador y las que se relacionen directamente con cualquier forma de arrendamiento, uso u ocupación y estén encaminadas a obtener el máximo rendimiento según el destino dado al inmueble por el propietario, condueños o copropietarios.»*

En la página web del Consejo General de Colegios de Administradores de Fincas de España se consigna que: «El ejercicio profesional comprende todas las funciones conducentes al gobierno y conservación de los bienes encomendados, la obtención del rendimiento adecuado y al asesoramiento de las cuestiones relativas a los bienes inmuebles. En el desarrollo de estas funciones, el Administrador está facultado para realizar cuantos actos de administración y gestión sean necesarios, con observancia de las normas legales aplicables, la costumbre y la prudencia, sin otras limitaciones que las expresamente recibidas del titular de los bienes y aquéllas otras atribuidas en exclusiva a otras profesiones. Así, en la administración de fincas arrendadas, se ocupa desde la selección del arrendatario, redacción y firma del contrato, constitución de la fianza, obtención de la cédula de habitabilidad, cobro de la renta, actualización de la misma, repercusiones, pago de los gastos e impuestos, incluido el IVA, aplicación de retenciones sobre el IRPF, gestionar el traspaso de locales comerciales, atender las obras de reparación y mejora, en su caso, y las obligaciones derivadas de las relaciones laborales con empleados del inmueble; liquidación al propietario, hasta la gestión sobre los morosos o asesoramiento sobre cualquier cuestión o incidencia en el arrendamiento.

En la gestión de comunidades de propietarios, le corresponden las obligaciones fijadas en el art. 20 de la LPH (velar por el buen régimen de la casa, sus instalaciones y servicios; preparar el plan de gastos e ingresos; atender a la conservación y entretenimiento de la casa; ejecutar los acuerdos adoptados en materia de obras y efectuar los pagos y realizar los cobros; actuar, en su caso, como Secretario de la Junta, custodiando la documentación; y todas las demás atribuciones que le confiera la Junta) pero, al margen de las mismas, debe asesorar a la comunidad, controlar los proveedores, dar cuenta de siniestros a las compañías de seguros; ocuparse de las relaciones laborales con los empleados de la finca, aplicando las normas de convenio y las modalidades contractuales más favorables, practicando las liquidaciones de la Seguridad Social y las que fiscalmente procedan; llevar una adecuada contabilidad; advertir sobre la morosidad; y una función, quizá de las más importantes, que es el mantenimiento de la convivencia entre los componentes de la comunidad.

Cuando actúa como Secretario de la Comunidad, que es casi en todos los casos, de acuerdo con el con Presidente debe convocar la Junta, asistir a la reunión, que normalmente dirige, redactar el acta y practicar las notificaciones que procedan.

En el asesoramiento global a la comunidad, debe cumplimentar todas las obligaciones que incumben al inmueble, así como informar y cuando proceda tramitar la solicitud de ayudas o subvenciones a las que pueda tener derecho el edificio en los casos de rehabilitación o de obras de reparación protegidas.»

Finalmente, en la página web del Colegio Territorial de Administradores de Fincas de Alicante se establece que: «Son Administradores de Fincas las personas naturales y jurídicas legalmente constituidas incorporadas al Colegio en calidad de ejercientes que, con despacho profesional abierto al efecto, se dedican mediante, percepción de honorarios, a la administración y asesoramiento de bienes inmuebles propiedad de terceros, bien sean rústicos o urbanos, en régimen de explotación directa, arrendamiento, propiedad horizontal o cualquier otro; así como a la administración de cooperativas de viviendas y comunidades de propietarios para la construcción de viviendas, urbanizaciones con sus servicios, instalaciones y anejos comunes, y entidades colaboradoras de la gestión urbanística aludidas en la Ley del Suelo, Centros Comerciales, Clubs Náuticos, etc. y, en general, cuantos cometidos guarden relación con la administración de bienes inmuebles.»





a fecha 31 de diciembre de 2011 existían en Alicante 617 colegiados (de los cuales 462 ejercientes y 155 no ejercientes)<sup>4</sup>.

**Desde el lado de la demanda**, el mercado de producto está integrado por cualesquiera personas que bajo una multiplicidad de títulos, directos o indirectos, precisen encargar a un tercero la gestión y administración de bienes inmuebles. Habitualmente son demandantes de los servicios de los administradores de fincas las comunidades de bienes (artículo 396 del Código Civil y 2.b) Ley 49/1960, de 21 de julio, de Propiedad Horizontal –LPH–) y las comunidades de propietarios que hayan otorgado título constitutivo de la propiedad horizontal (artículo 5 de la LPH).

Por otro lado, el **mercado geográfico**, comprende la zona en la que las empresas afectadas desarrollan actividades de suministro de los productos y de prestación de los servicios de referencia, en la que las condiciones de competencia son suficientemente homogéneas y que puede distinguirse de otras zonas geográficas próximas debido, en particular, a que las condiciones de competencia en ella prevalecientes son sensiblemente distintas de aquéllas (definición adoptada por la Comisión Europea en la Comunicación 97/C37/03, relativa a la definición de mercado de referencia a efectos de la normativa comunitaria en materia de competencia).

En el supuesto que nos ocupa, el mercado geográfico podría centrarse en el municipio de San Vicente del Raspeig, por cuanto la comunidad de propietarios en la que se ha generado la controversia está ubicada en ese municipio y también porque ambos profesionales tienen despacho profesional abierto en la localidad.

Refuerza el carácter local del mercado su notable atomización. El hecho de que existan 617 administradores de fincas colegiados en la provincia de Alicante, unido a que el desempeño de la administración de fincas puede ejercerse por cualesquiera personas con cualificación profesional suficiente reconocida legal-

---

<sup>4</sup> El informe está disponible a través del siguiente enlace <http://www.coafa.es/webcms/index.php?menu=130>.



mente (artículo 13.6 de la LPH) sin necesidad de colegiación, tal y como el Tribunal Supremo reconoce en Sentencias de 11 de noviembre de 2008 (RJ/2008/5941) y 31 de marzo de 2009 (RJ/2009/2858), permite inferir que quienes se dediquen a la administración de fincas extiendan su ámbito geográfico de actuación a un único municipio y, eventualmente, a sus limítrofes.

## **5. REFERENCIA A LAS CONSECUENCIAS DERIVADAS DE LA INACTIVIDAD DE LA DENUNCIANTE**

Pasando a la valoración de los hechos denunciados, esta resolución debe partir, en primer lugar, de las consecuencias que deben derivarse de la inactividad del denunciante ante los requerimientos efectuados por la Administración los días 8 de junio y 5 y 28 de septiembre de 2012.

**El artículo 25.3 del RDC permite tener por desistido de la denuncia a quien la hubiese formulado siempre que, habiéndole sido requerida su subsanación o la aportación de documentación no cumpliese el trámite.**

En este caso se efectuaron hasta tres requerimientos, ampliamente distanciados en el tiempo, en los que se solicitaba a la denunciante la subsanación de la denuncia y la aportación de documentación. Todos ellos resultaron infructuosos por causas que sólo a ella le son imputables, por lo que cabría anudar a su conducta la consecuencia legalmente prevista que no es otra que su desistimiento del procedimiento.

Los artículos 71.1 (por inactividad), 90 y 91 (a petición de interesado) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (en adelante LRJPAC), todos ellos de aplicación supletoria a los procedimientos administrativos en materia de defensa de la competencia en virtud de lo establecido en el artículo 45 de la LDC, regulan las cuestiones en torno al desistimiento. Preceptúan estos artículos que la Administración lo declarará o aceptará de plano, previa resolución que declare esta circunstancia (artículo 42.1, segundo párrafo de la LRJPAC), salvo que



hubiere terceros interesados que instaran su continuación o que la cuestión suscitada entrañase interés general o fuera conveniente sustanciarla para su definición o esclarecimiento, pudiendo en este caso limitar los efectos del desistimiento y continuar el procedimiento. En este mismo sentido se pronuncia el artículo 25.4 del RDC al establecer que *«el desistimiento del denunciante no impediría a la Dirección de Investigación realizar de oficio todas aquellas actuaciones que considerase necesarias»*.

## **6. VALORACIÓN DE LOS HECHOS DENUNCIADOS**

Conforme a lo expuesto en el párrafo anterior, interesa estudiar si la cuestión suscitada incumbe al interés general y por ello es merecedora de protección en este caso bajo los auspicios de la LDC, o por el contrario procedería no iniciar el procedimiento sancionador y archivar la denuncia sin más trámite, habida cuenta del desistimiento del propio denunciante en aplicación de los artículos 49.3 de la LDC y 25.5 del RDC (v. Resol. CNC de 30 de julio de 2012, Expte. S/369/11 TEXACO).

a) En primer lugar, el escrito de denuncia encaja los hechos en los tipos del artículo 1 de la LDC, si bien es preciso señalar que dicho artículo disciplina conductas en las que necesariamente intervienen dos o más sujetos activos, circunstancia ésta que no se verifica aquí toda vez que interviene un único operador. Por tanto la conducta no es reprochable por esta vía.

b) Por otra parte, tampoco cabe analizar los hechos a la luz del artículo 2 de la LDC, que tipifica el abuso de la posición de dominio. En un mercado atomizado como el que nos ocupa, en el que no existe reserva de actividad ni barreras de entrada, difícilmente un único operador puede alcanzar una cuota tal que le sitúe en posición de dominio, ni siquiera reduciendo el ámbito geográfico al estrictamente municipal.

Así, en San Vicente del Raspeig ejercen 15 administradores de fincas colegiados en el Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante. Por otro



lado, la denunciante pertenece al Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Murcia y, sin embargo, tiene su despacho profesional en San Vicente del Raspeig, donde ejerce su actividad profesional. Es probable que esta situación se dé en más casos, con lo cual el número real de colegiados ejercientes y otros profesionales que se dedican a la prestación de servicios de administración de fincas en el municipio sea tal que dificulte enormemente, si no directamente impida, que cualquiera de ellos ostente una posición de dominio.

c) Finalmente, desde la perspectiva del artículo 3 de la LDC cabría analizar si los hechos denunciados podrían constituir un falseamiento de la libre competencia por actos desleales.

En una primera aproximación podría inferirse que nos encontramos ante unos hechos que suceden entre dos partes claramente identificadas, referidos principalmente a la defensa de unos intereses privados que no afectan de manera sensible a los mecanismos del mercado y por tanto tampoco al interés general.

Según la más reciente doctrina del Tribunal Supremo, el tipo del artículo 3 LDC exige que la conducta analizada distorsione gravemente las condiciones de competencia en el mercado y que *«esa grave distorsión afecte al interés público»* (SSTS de 8 de marzo de 2002 ( RJ 2002, 2615), 20 de junio de 2006 ( RJ 2006, 3542), 8 de julio de 2011 (RJ 2011,255426). De acuerdo con esta jurisprudencia, la eventual actuación de los organismos administrativos encargados de preservar la libre competencia sólo resultará pertinente si las conductas desleales de los empresarios, además de serlo, falsean de manera sensible la competencia, esto es, distorsionan gravemente las condiciones de competencia en el mercado con perjuicio para el interés público.

El proceso de análisis derivado de esta doctrina ha sido desarrollado por la CNC en varias Resoluciones (Resolución CNC de 15 de diciembre de 2011, Expte SS/0350/11; Resolución CNC de 16 de enero de 2012, Expte. S/0353/11, CESPA Gestión de Residuos; Resolución CNC de 1 de octubre de 2012, Expte. S/0399/12, GRUPO GALLARDO). Señala la CNC (15 de diciembre de 2011, Expte SS/0350/11) que:



*«La Autoridad de Competencia sólo está facultada para realizar el reproche de desleal competitiva [sic] cuando la conducta enjuiciada, dado el contexto jurídico y económico en el que se produce, resulta apta para restringir la competencia efectiva en el mercado, que es el interés público tutelado por la LDC. En consecuencia, ante una denuncia de infracción del artículo 3 de la LDC, **el órgano de instrucción debe analizar, antes que nada, la concurrencia del presupuesto de la afectación al interés público**, teniendo para ello en cuenta factores como la naturaleza de la conducta, la estructura del mercado, el bien o servicio afectado, etc.; es decir, el contexto jurídico y económico afectado, de suerte que si tras este análisis no se aprecian indicios de que la conducta sea apta para falsear la competencia efectiva, no sólo resulta superfluo que se realice una calificación jurídica de la conducta desde la óptica del Derecho contra la competencia desleal, sino que tal calificación carece de toda relevancia jurídica en la medida en que no concurre el presupuesto que habilita a la Autoridad de Competencia para sancionar actos de competencia desleal»*

Aplicando la doctrina expuesta al caso analizado no estimamos que los hechos tengan aptitud para falsear la competencia con afectación al interés público y ello por los siguientes motivos:

a) Las condiciones de competencia en el mercado analizado no presentan distorsiones de entidad tal que el interés público se vea afectado. **El hecho de que un administrador de fincas elabore un presupuesto para una comunidad de propietarios no distorsiona la libre competencia, antes al contrario, es indicativo de la existencia de una deseable variedad de oferentes de servicios.**

b) Se trata de un sector con pocas barreras de entrada, por lo que la deslealtad que alega la denunciante, de ser cierta y contraria al ordenamiento jurídico, no tendría en todo caso aptitud para provocar efectos de falseamiento de la libre competencia<sup>5</sup>.

c) La oferta que efectúa el denunciado se enmarca en un contexto de crisis económica que, para los profesionales del sector, se caracteriza por la pérdida de

---

<sup>5</sup> Sirva de ejemplo que según la memoria de Secretaría del Consejo General de Administradores de Fincas del ejercicio 2011 (página 27), existen 15.190 profesionales censados en toda España. En el año 2011 hubo 931 nuevas altas en toda España, de las cuales 562 lo fueron por la mera posesión de una titulación académica (artículo 5º.1º del Decreto 693/1968). En Alicante, en 2011 fueron 39 las nuevas altas, según la Memoria Anual 2011 del Colegio Oficial de Administradores de Fincas de Alicante



clientes (las comunidades optan por la supresión de gastos y, entre ellos, el del secretario-administrador profesional) y por la mayor actividad de gestión (entre otras causas, debida al incremento de la morosidad en el pago de las cuotas de comunidad y la conflictividad entre propietarios). La competencia en precios constituye, en todos y en este escenario más si cabe, una herramienta habitual para la captación de nuevos clientes. Además, al no requerirse colegiación para ejercer la actividad de administración de fincas resulta difícil, cuando no imposible, que pueda verse afectado el interés general de los usuarios por un único operador, puesto que en todo caso será muy amplio el elenco de prestadores de ese mismo servicio que los potenciales demandantes tendrán a su disposición.

En todo caso, de considerar que la actuación del denunciado pudiera efectivamente ser considerada como competencia desleal, la denunciante podría sustanciar mejor la defensa de sus intereses ante la jurisdicción civil, ejercitando, en tal caso, alguna de las acciones contempladas en el artículo 32 de la Ley 3/1991, de 10 de enero, de Competencia Desleal.

Conforme a lo expuesto, considerando que conforme al artículo 1.2 a) del Reglamento sobre composición y funcionamiento de la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana, aprobado por Decreto 50/2012, de 23 de marzo, del Consell, corresponde a esta Comisión resolver los procedimientos sancionadores que tengan por objeto las infracciones tipificadas en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia, la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana adopta la siguiente

## 7. RESOLUCIÓN

**Primero.-** Declarar que se tenga por desistida a Dña. XXX de la denuncia que formuló el 12 de marzo de 2012 ante la Comisión Nacional de la Competencia.



**Segundo.-** Declarar la no incoación de procedimiento sancionador y el archivo de las actuaciones, por considerar que no hay indicios de infracción en las conductas analizadas.

Comuníquese esta Resolución al Servicio de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana y notifíquese a las partes interesadas, haciéndole saber que, de acuerdo con el artículo 48.1 LDC, no podrá interponer en contra ningún recurso en vía administrativa, y que podrá interponer únicamente recurso contencioso administrativo de acuerdo con la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

EL PRESIDENTE

D. Francisco González Castilla

VOCAL:

D<sup>a</sup> María Estrella Solernou Sanz

VOCAL:

D<sup>a</sup> María José Vañó Vañó