

Informe CDC PROM 10/2015
CERTIFICADOS PARA OBTENCIÓN DE LICENCIAS DE
SEGUNDA OCUPACIÓN DE VIVIENDA

D. Francisco González Castilla, Presidente

Dña. María José Vañó Vañó, Vocal

Dña. María Estrella Solernou Sanz, Vocal

En Valencia, a nueve de noviembre de dos mil dieciséis

La Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (CDC), con la composición arriba expresada y siendo Ponente Dña. María Estrella Solernou Sanz, ha emitido el presente informe relativo al expediente PROM 10/2015, sobre la inadmisión por parte del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas del certificado preceptivo para obtener la licencia municipal de segunda o posterior ocupación de vivienda, emitido por un ingeniero industrial, D. XXX XXX, al no considerarlo técnico competente.



SUMARIO:

1. ANTECEDENTES

2. SOBRE LOS PROFESIONALES COMPETENTES PARA EMITIR EL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD PARA USO DE VIVIENDAS DE SEGUNDA OCUPACIÓN

2.1. La normativa que afecta a las licencias de segunda o posterior ocupación y a las certificaciones para su obtención

2.2. La reserva de la actividad a los arquitectos y arquitectos técnicos, según la interpretación de la Administración autonómica valenciana y del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

2.3. Valoración crítica de la interpretación de la Administración pública

2.3.1. El mandato de protección de la libre competencia dirigido a las Administraciones públicas

2.3.2. La restricción injustificada de la libertad de empresa en la reserva de la actividad a arquitectos y arquitectos técnicos

3. CONCLUSIONES

1. ANTECEDENTES

La Subsecretaría de la Conselleria de Economía sostenible, Sectores productivos, Comercio y Trabajo recibió el 25 de septiembre de 2015, en el marco de la colaboración no reglada con la Comisión Nacional de la Competencia, el escrito presentado el 22 de septiembre de 2015 por D. XXX XXX ante la Dirección de Investigación de la Comisión Nacional de la Competencia, en el que se plantea una consulta referida a la competencia o capacitación profesional de los ingenieros industriales (cuya titulación ostenta el interesado) para emitir el certificado necesario para la obtención de la licencia municipal de segunda o posterior ocupación de una vivienda.



D. XXX XXX indica que es ingeniero industrial (colegiado nº XXX del Ilustre Colegio de Ingenieros Industriales de la Comunitat Valenciana), y que el Ayuntamiento de San Miguel de Salinas no le considera «técnico competente» para emitir un certificado sobre la licencia de segunda o posterior ocupación de una vivienda, sobre la base de un informe emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente. El Ayuntamiento requiere que el nuevo certificado esté firmado por arquitecto o arquitecto técnico.

El interesado, conecedor del documento de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia INF/DP/0021/14 «Informe sobre posibles reservas de actividad en el informe de evaluación de edificios», de fecha 18 de diciembre de 2014, solicita información al órgano competente de defensa de la competencia sobre la cuestión expuesta, por posible incidencia en la Ley 15/2007, de 3 de julio, de Defensa de la Competencia (en adelante LDC).

A fin de proceder al análisis de los hechos expuestos, y en el marco del deber de colaboración previsto en el artículo 39.1 de la LDC, el Servicio de Gestión Administrativa y Defensa de la Competencia solicitó el 15 de abril de 2016, al Servicio de Rehabilitación (Subdirección General de Vivienda y Regeneración Urbana) de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana perteneciente a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, la siguiente información:

- la normativa sectorial en materia de edificación que regula la licencia de segunda ocupación, indicando qué extremos se acreditan mediante el certificado necesario para obtener la misma y qué elementos suele revisar el técnico que emite el certificado;
- que especifique si en la normativa sectorial se establece la titulación, habilitación o capacitación profesional del técnico competente para la emisión del documento correspondiente y, por ende, para revisar las condiciones de habitabilidad en las edificaciones residenciales;
- Que explique las razones jurídicas y técnicas (p. ej.: capacitación, habilidades profesionales basadas en la titulación o planes de estudio...) que sustentan la posición de la Conselleria, para determinar la competencia de los arquitectos o



arquitectos Técnicos frente a otros profesionales en la emisión del certificado necesario para obtener la licencias de segunda ocupación, en edificaciones residenciales;

- por último, se solicita copia del informe emitido por la Conselleria de Infraestructuras, Territorio y Medio Ambiente, a petición del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas.

El 2 de mayo de 2016 se recibió la información solicitada del Servicio correspondiente, adjuntándose copia del informe referido a la consulta planteada por el Ayuntamiento de San Miguel de Salinas sobre los facultativos competentes para emitir el certificado necesario para obtener la licencia de segunda ocupación, de fecha 21 de abril de 2015.

En ejecución de las normas de reparto, el asunto PROM 10/2015 fue asignado a M^a Estrella Solernou Sanz, en la sesión de la CDC celebrada el 22 de junio de 2016.

La Comisión de Defensa de la Competencia, atendiendo a los principios y objetivos que establece la LDC, debe velar y proteger la libre competencia en el mercado, no sólo desde el ejercicio de la potestad sancionadora, sino también desde el ejercicio de la función consultiva y de asesoramiento que tienen atribuida para difundir y aplicar «la cultura de la competencia». Dicha función alcanza tanto al marco de operadores económicos privados, como al ámbito de la Administración pública, debiendo promover respecto de ésta última que el sistema normativo sea procompetitivo, con menos restricciones que mejoren la competencia y el acceso al mercado (eliminando aquellas limitaciones o reservas de actividad injustificadas o desproporcionadas).

La función consultiva de promoción de la competencia le viene expresamente encomendada a esta autoridad por el Reglamento sobre composición y funcionamiento de la Comisión de Defensa de la Competencia de la Comunitat Valenciana (art. 1.2.c), aprobado por el Decreto 50/2012, de 23 de marzo, del Consell.

En el marco de dichas funciones se emite el presente informe, debiendo valorar el acto administrativo del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas desde la perspectiva del Derecho de la competencia.



2. SOBRE LOS PROFESIONALES COMPETENTES PARA EMITIR EL CERTIFICADO DE HABITABILIDAD PARA USO DE VIVIENDAS DE SEGUNDA OCUPACIÓN

2.1. La normativa que afecta a las licencias de segunda o posterior ocupación y a las certificaciones para su obtención

Las licencias de ocupación (las de primera ocupación y las posteriores) vienen previstas por la normativa autonómica valenciana, concretamente por la **Ley 3/2004, de 30 de junio, de la Generalitat, de Ordenación y Fomento de la Calidad de la Edificación (LOFCE)**.

Estas licencias constituyen el acto administrativo por el que se reconoce y ampara el uso de las edificaciones, y tienen por objeto comprobar la adecuación de la obra ejecutada al proyecto para el que fue concedida la licencia municipal de edificación (art. 32.1 LOFCE). En el caso de las edificaciones existentes, la licencia municipal de ocupación tiene por objeto comprobar la adecuación de las mismas a la normativa de aplicación, en función del uso y características de los edificios (art. 32.2 LOFCE).

La Ley establece los distintos casos en que es exigible este tipo de licencia, siendo relevantes, por lo que a este informe interesa, la obligación de una primera licencia una vez concluida la obra (art. 33.1 LOFCE), y de una licencia de segunda o posterior ocupación:

- cuando, transcurridos diez años desde la primera, se produzca una transmisión de la propiedad o sea necesarios formalizar un nuevo contrato de suministro de agua, gas o electricidad (art. 33.2 LOFCE), y
- siempre que se ejecuten determinadas obras de edificación (art. 33.4 LOFCE)

Para obtener licencias de segunda o ulterior ocupación, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, aportando un certificado del facultativo competente por el que se acredite que el edificio se ajusta a las condiciones que supusieron el



otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita (art. 34.2 LOFCE).

La comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de la licencia de ocupación, ya sea en primera o posteriores ocupaciones corresponde a los servicios técnicos municipales (art. 34.4 LOFCE).

2.2. La reserva de la actividad a los arquitectos y arquitectos técnicos, según la interpretación de la Administración autonómica valenciana y del Ayuntamiento de San Miguel de Salinas

El Ayuntamiento de San Miguel de Salinas no admitió la validez del certificado de habitabilidad para la obtención de una licencia de segunda ocupación por el hecho de haber sido firmado por un ingeniero industrial. Siguiendo las instrucciones de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana (Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio), la Administración local entiende que el desarrollo de esta actividad económica queda reservada exclusivamente a los profesionales que tengan una de estas dos titulaciones: arquitectura o arquitectura técnica.

Los argumentos que aporta la Conselleria parten de una directa vinculación entre la competencia exclusiva que la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación (LOE) otorga a los arquitectos y arquitectos técnicos para la redacción de proyectos y la dirección de obra en edificios residenciales (arts. 10.2 y 13 en relación con el art. 2.1. LOE), y la habilitación para emitir certificados de licencias de segunda ocupación en uso residencial. Según esta interpretación, son estas titulaciones las «que tienen los conocimientos suficientes para garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente al conseguir que los edificios residenciales satisfagan los requisitos básicos [de funcionalidad, seguridad y habitabilidad].»

En su contestación al requerimiento del Servicio de Gestión Administrativa y Defensa de la Competencia, la Conselleria no es capaz de aportar razones técnicas



que justifiquen la exclusión de otros profesionales (como los ingenieros industriales) para emitir el certificado para obtención de la licencia de segunda ocupación en edificaciones residenciales. Y así, contesta diciendo que «[l]as razones técnicas deben establecerse en la regulación de las titulaciones universitarias correspondientes, sino ¿para qué sirven los títulos universitarios?».

2.3. Valoración crítica de esta interpretación

2.3.1. El mandato de protección de la libre competencia dirigido a las Administraciones públicas

La libertad de empresa y la libre competencia constituyen principios informadores de la actividad económica general (art. 51 de la Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea) y, más concretamente, de la prestación de servicios en tanto que actividad económica por cuenta propia, prestada normalmente a cambio de una remuneración (Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios).

Así, el **art. 52.1 Carta de Derechos Fundamentales de la Unión Europea** establece:

«1. Cualquier limitación del ejercicio de los derechos y libertades reconocidos por la presente Carta deberá ser establecida por la ley y respetar el contenido esencial de dichos derechos y libertades. Sólo se podrán introducir limitaciones, respetando el **principio de proporcionalidad**, cuando sean necesarias y respondan efectivamente a objetivos de interés general reconocidos por la Unión o a la necesidad de protección de los derechos y libertades de los demás.»

El principio de proporcionalidad supone un límite a la injerencia del Estado en la libertad de empresa, que ha sido expresamente recogido por nuestro ordenamiento jurídico en distintos preceptos:

A) Artículo 9 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre, sobre el libre acceso a las actividades de servicios:

«2. Todos los requisitos que supediten el acceso a una actividad de servicios o su ejercicio deberán ajustarse a los siguientes criterios:

- a) No ser discriminatorios.



- b) Estar justificados por una razón imperiosa de interés general.
 - c) Ser proporcionados a dicha razón imperiosa de interés general.
 - d) Ser claros e inequívocos.
 - e) Ser objetivos.
 - f) Ser hechos públicos con antelación.
 - g) Ser transparentes y accesibles.
3. El acceso a una actividad de servicio o su ejercicio se regirá por el principio de igualdad de trato y no discriminación.»

B) Artículo 5 de la Ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado:

«1. Las autoridades competentes que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan límites al acceso a una actividad económica o su ejercicio de conformidad con lo previsto en el artículo 17 de esta Ley o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, motivarán su necesidad en la salvaguarda de alguna razón imperiosa de interés general de entre las comprendidas en el [artículo 3.11 de la Ley 17/2009, de 23 de noviembre](#), sobre el libre acceso a las actividades de servicios y su ejercicio.

2. Cualquier límite o requisito establecido conforme al apartado anterior, deberá ser proporcionado a la razón imperiosa de interés general invocada, y habrá de ser tal que no exista otro medio menos restrictivo o distorsionador para la actividad económica.»

C) Artículo 129 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas¹

«1. En el ejercicio de la iniciativa legislativa y la potestad reglamentaria, las Administraciones Públicas actuarán de acuerdo con los principios de necesidad, efica-

1

Estos mismos principios venían recogidos por la recientemente derogada Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común (vigente en el momento de los hechos causantes de este informe), cuyo artículo 39 bis establecía: «1. Las Administraciones Públicas que en el ejercicio de sus respectivas competencias establezcan medidas que limiten el ejercicio de derechos individuales o colectivos o exijan el cumplimiento de requisitos para el desarrollo de una actividad, deberán elegir la medida menos restrictiva, motivar su necesidad para la protección del interés público así como justificar su adecuación para lograr los fines que se persiguen, sin que en ningún caso se produzcan diferencias de trato discriminatorias.

2. Las Administraciones Públicas velarán por el cumplimiento de los requisitos aplicables según la legislación correspondiente, para lo cual podrán comprobar, verificar, investigar e inspeccionar los hechos, actos, elementos, actividades, estimaciones y demás circunstancias que se produzcan.»



cia, proporcionalidad, seguridad jurídica, transparencia, y eficiencia. En la exposición de motivos o en el preámbulo, según se trate, respectivamente, de anteproyectos de ley o de proyectos de reglamento, quedará suficientemente justificada su adecuación a dichos principios.

2. En virtud de los principios de necesidad y eficacia, la iniciativa normativa debe estar justificada por una razón de interés general, basarse en una identificación clara de los fines perseguidos y ser el instrumento más adecuado para garantizar su consecución.

3. En virtud del principio de proporcionalidad, la iniciativa que se proponga deberá contener la regulación imprescindible para atender la necesidad a cubrir con la norma, tras constatar que no existen otras medidas menos restrictivas de derechos, o que impongan menos obligaciones a los destinatarios.»

D) Artículo 130 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas

«2. Las Administraciones Públicas promoverán la aplicación de los principios de buena regulación y cooperarán para promocionar el análisis económico en la elaboración de las normas y, en particular, para evitar la introducción de restricciones injustificadas o desproporcionadas a la actividad económica.»

Por tanto, la libertad de empresa, en tanto que derecho fundamental, y la libre competencia, como parte de ella, vinculan a los poderes públicos. Dicha vinculación se traduce no sólo en una prohibición de intervención en la actividad económica, en el sentido de respeto de las libertades económicas, sino también en un **mandato de protección, dirigido a todos los poderes públicos**, de esa misma libertad. Dicho mandato de protección alcanza a los Ayuntamientos, en tanto que poder público, en su labor de comprobación del cumplimiento de las condiciones pertinentes para el otorgamiento de las licencias de ocupación (art. 34.4 LOFCE). En este sentido, esta Administración debe de interpretar y aplicar las normas reguladoras de la actividad económica consistente en la emisión de certificados de habitabilidad para la obtención de estas licencias, conforme a los principios de la libertad de empresa y de la libre competencia.



2.3.2. La restricción de la libertad de empresa en la reserva de la actividad a arquitectos y arquitectos técnicos

Interpretar que sólo son competentes los arquitectos y arquitectos técnicos para la emisión de certificados para obtener la licencia de segunda ocupación supone una restricción de la libertad de empresa. Se debe analizar si tal restricción se halla fundada en una razón de interés general y, en caso afirmativo, si es **adecuada** (idónea para alcanzar el fin perseguido); en segundo lugar, si es **necesaria** (de tal manera que no haya ninguna otra medida con la misma eficacia que resulte menos gravosa); y, por último, si resulta **proporcional** en sentido estricto debiendo ponderar en el caso concreto que el beneficio que se consigue justifica suficientemente la restricción de la libertad de empresa (STJUE de 11 de diciembre de 2014, *Estibadores*, as. C-576/2013).

Limitar el acceso a esta actividad en favor de los arquitectos y arquitectos técnicos responde, según la Conselleria, a la necesidad de garantizar la seguridad de las personas, el bienestar de la sociedad y la protección del medio ambiente al conseguir que los edificios residenciales satisfagan los requisitos básicos de funcionalidad, seguridad y habitabilidad.

La medida pudiera resultar, en principio, adecuada en tanto que se presume la capacitación técnica de los arquitectos y arquitectos técnicos por la habilitación que les otorga la LOE (arts. 10 y 13). No obstante, el mismo objetivo se puede obtener con una medida menos restrictiva: permitir emitir los certificados de habitabilidad a otros profesionales con titulaciones diversas pero con competencias equiparables. De hecho, la LOFCE (art. 34) no está reservando la actividad a titulaciones concretas, sino a la capacitación técnica de los profesionales:

«b) Para obtener ulteriores licencias de ocupación, los propietarios deberán solicitarla al ayuntamiento, **aportando certificado del facultativo competente** de que el edificio o, en su caso, la parte del mismo susceptible de un uso individualizado, se ajusta a las condiciones que supusieron el otorgamiento de la primera o anterior licencia de ocupación a la que se solicita. Se aportará asimismo copia del Libro del Edificio correspondiente.»



Si el legislador hubiera querido reservarlo a arquitectos y arquitectos técnicos, lo habría hecho como lo hace expresamente en relación construcción de edificios residenciales de nueva planta (arts.10.2 y 13 LOE). Las citadas disposiciones se refieren a la construcción de edificios residenciales de nueva planta pero no contiene regulación alguna sobre la competencia profesional necesaria para acreditar la habitabilidad de viviendas ya construidas (de segundo uso u ocupación). Y no lo hace porque no estaría justificado. No se trata de redactar un proyecto de edificación o dirigir su ejecución, sino de comprobar que lo ejecutado no ha alterado lo proyectado. Quien tiene capacidad para interpretar los planos tiene capacidad para establecer la correspondencia entre la realidad proyectada y la realidad física ejecutada. Es evidente que un ingeniero industrial, por su formación y su experiencia profesional, tiene capacidad para interpretar los planos.

Es más, la argumentación de la Conselleria no es del todo coherente. En ella se conecta la licencia de segunda ocupación y el objeto del certificado del facultativo competente (acreditar que el estado actual de la vivienda se ajusta al otorgamiento de la primera licencia) con la tenencia de conocimientos necesarios propios de los agentes de la edificación. Pues bien, la primera licencia de ocupación pretende asegurar que se cumplen las condiciones que supusieron el otorgamiento de la licencia de edificación (art. 32.1 LOFCE), y ésta a su vez está condicionada a la presentación de un proyecto básico (art. 6.3.a) Real Decreto 314/2006, de 17 de marzo, por el que se aprueba el Código Técnico de la Edificación), proyecto que únicamente puede ser redactado por un arquitecto, y no por un arquitecto técnico (art. 10.2.a) II LOE). Según ello, el arquitecto técnico no tendría conocimientos suficientes para emitir el certificado de habitabilidad, ya que no puede redactar el proyecto que se encuentra en la base de las licencias de ocupación. Sin embargo, la Conselleria sí los considera facultativos competentes.

La línea interpretativa en favor de admitir los certificados de habitabilidad emitidos por otros profesionales con titulaciones diversas pero con competencias equiparables es seguida por la autoridad nacional de la competencia en diversos informes:



- Informes de la Comisión Nacional de la Competencia (CNC), de 2012 sobre los Colegios Profesionales tras la transposición de la Directiva Servicios, y de noviembre de 2013 sobre el Anteproyecto de Ley de Servicios y Colegios Profesionales;
- Informe CNMC sobre la reclamación presentada, al amparo del artículo 28 de la ley 20/2013, de 9 de diciembre, de garantía de la unidad de mercado, contra la exigencia de la titulación de arquitecto o arquitecto técnico para la expedición de certificados destinados a la obtención de cédulas de habitabilidad por parte del Ayuntamiento de Santa Pola.

Por otro lado, la propia **CDC** se pronunció en su **Resolución de 2 de diciembre de 2015, Exp. SAN 3/2015, Colegio de Aparejadores y Arquitectos Técnicos de Alicante**, en el mismo sentido:

«La interpretación más procompetitiva, sin embargo, es la que sostiene que las reservas de actividad deben ser la excepción de forma que los profesionales con titulaciones diversas pero con competencias equiparables puedan competir en un mismo mercado.

Así se ha recogido por la jurisprudencia de nuestro Tribunal Supremo que ha mantenido en los últimos tiempos una doctrina constante en el sentido de que sobre el principio de exclusividad y monopolio competencial de una determinada actividad técnica, debe prevalecer el principio de libertad de acceso con idoneidad (entre otras muchas, véanse las SSTS de 10 de abril de 2006, 13 de noviembre de 2006, 2 de febrero de 2007, 5 de marzo de 2007 y 21 diciembre 2010).

(...)

14. Tal y como destaca la propuesta de resolución, mientras que para la emisión del certificado final de obra la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación determina una reserva a favor de arquitectos y arquitectos técnicos en el caso de edificaciones de uso residencial (arts. 12.3e) y 13.2.e), el certificado en el caso de licencias de segunda ocupación previstas en el artículo 33 de la Ley 3/2004 se atribuye a técnico o facultativo competente e incluso puede ser realizada por técnico de la Administración municipal competente (art. 3 Decreto 161/1989, de 30 de octubre, por el que se regula el Procedimiento de expedición de la Cedula de Habitabilidad).»



En atención a todo lo expuesto, debe concluirse igualmente que la reserva de actividad a favor de los arquitectos y arquitectos técnicos en la emisión de certificados de habitabilidad para la obtención de licencias de segunda o ulterior ocupación constituye una barrera de acceso que restringe la competencia efectiva, al proteger a los arquitectos frente a otros profesionales igual de capacitados para realizar esta actividad.

En este sentido, la CNMC ha declarado expresamente, en relación con los informes de evaluación de edificios, que «[los efectos esperados de esta reserva de actividad restrictiva de la competencia serán precios más elevados y/o menor calidad y/o menor variedad y elección para los consumidores. Adicionalmente, un menor nivel de eficiencia y productividad tanto en los servicios de arquitectura como en los servicios a los que se impide la entrada en la realización del IEE. Finalmente, un impacto negativo sobre la competitividad de los sectores que demandan los servicios de arquitectura como *input* intermedio, y sobre la movilidad de distintos profesionales en el ámbito europeo.» (Informe económico CNMC de, 27 de septiembre de 2016, sobre la reserva de actividad de arquitectos y arquitectos técnicos en el informe de evaluación de edificios en Santa Pola – UM/007/16). Apoya este mismo razonamiento el Informe nº 123-PROM-(2016) de la Autoridad Vasca de la Competencia, de 8 de junio de 2016, sobre la habilitación técnica para la realización de inspecciones técnicas de edificios (ITE).

3. CONCLUSIONES

3.1. Reservar la competencia exclusiva en la emisión de certificados de habitabilidad para la obtención de licencias de segunda o ulterior ocupación en favor de los arquitectos y arquitectos técnicos constituye una restricción de la libertad de empresa que vulnera el principio de proporcionalidad.

3.2. Reservar la competencia exclusiva en la emisión de certificados de habitabilidad para la obtención de licencias de segunda o ulterior ocupación en favor de los arquitectos y arquitectos técnicos constituye una barrera de acceso que restringe la



competencia efectiva y que lleva aparejada una reducción de la oferta, un incremento de los precios, y un menor nivel de eficiencia y productividad en la prestación del servicio.

3.3. El Ayuntamiento de San Miguel de Salinas debía haber ponderado la competencia y capacitación técnica concreta del profesional (en este caso ingeniero industrial) que emitió el certificado de habitabilidad y, salvo que hubieran concurrido razones excepcionales que justificaran su falta de capacitación, debía haber admitido la validez de dicho certificado.

Por todo lo expuesto, se requiere a la Subsecretaría para que, además de su notificación al solicitante, dé traslado del presente informe al Ayuntamiento de San Miguel de Salinas, a fin de que adopte las medidas oportunas para remover las restricciones de la libertad de empresa y la libre competencia en relación con los certificados de habitabilidad para la obtención de licencias de segunda o ulterior ocupación.

Asimismo se dé traslado del informe al Servicio de Rehabilitación (Subdirección General de Vivienda y Regeneración Urbana) de la Dirección General de Vivienda, Rehabilitación y Regeneración Urbana perteneciente a la Conselleria de Vivienda, Obras Públicas y Vertebración del Territorio, en el marco de la función de la promoción de la competencia en el que se enmarca este informe.