EB 2026/151

Resolución 134/2026, de 17 de julio, de la Titular del Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi / Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratuen inguruko Errekurtsoen Administrazio Organoaren titularra, en relación con el recurso especial en materia de contratación interpuesto por D. XXX (persona física) contra la enajenación mediante concurso de la parcela residencial RE-7 en el Área de Reparto K (San Fausto – Bidebieta – Pozokoetxe), tramitada por el Ayuntamiento de Bilbao.

I.- ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO: Con fecha 7 de julio de 2026 se ha recibido, en el registro del Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi / Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratuen inguruko Errekurtsoen Administrazio Organoa (en adelante, OARC / KEAO), un recurso especial en materia de contratación contra la enajenación mediante concurso de la parcela residencial RE-7 en el Área de Reparto K (San Fausto – Bidebieta – Pozokoetxe), tramitada por el Ayuntamiento de Bilbao.

SEGUNDO: El 8 de julio se solicitaron al Ayuntamiento el expediente y el informe al que se refiere el artículo 56.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), los cuales se recibieron en el registro del OARC / KEAO el día 9 de julio.

Dokumentu honen benetakotasuna J0D0Z-T8EDA-GND5 lokalizatzailearen bidez egiaztatu daiteke Egoitza elektronikoan: https://euskadi.eus/lokalizatzailea

Se puede contrastar la autenticidad de este documento mediante el localizador J0D0Z-T8EDA-GND5 en la Sede electrónica: https://euskadi.eus/localizador

II.- FUNDAMENTOS DE DERECHO

ÚNICO: Sobre la admisibilidad del recurso

El informe del Ayuntamiento plantea la inadmisión del recurso porque, en síntesis, su objeto es un contrato patrimonial excluido del ámbito objetivo del recurso especial (artículo 55 c) LCSP). Esta alegación debe aceptarse por las razones que se exponen a continuación (en el mismo sentido, ver las Resoluciones 171 y 172/2018 del OARC / KEAO):

1) La cláusula primera del Pliego de Condiciones jurídico – económico – administrativas (PCJEA) que rige el contrato impugnado establece que su objeto es "la enajenación de la parcela RE 7 de propiedad del Ayuntamiento de Basauri, ubicada en el Área de Reparto K, San Fausto – Bidebieta – Pozokoetxe, del Plan General de Ordenación Urbana de Basauri, la posterior construcción en la misma de un máximo de 32 viviendas libres, garajes, trasteros y locales, y ejecutar las obras de urbanización vinculadas".

2) El artículo 9.2 LCSP excluye del ámbito de aplicación de dicha Ley, entre otros, los contratos de compraventa sobre bienes inmuebles, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se regirán por la legislación patrimonial. Por su parte, el artículo 44.1 a) LCSP no incluye entre los contratos comprendidos en el ámbito objetivo del recurso especial los contratos patrimoniales. Consecuentemente, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 55 c) LCSP, el recurso no puede admitirse a trámite, pues se dirige contra un contrato no sujeto al recurso especial.

3) En particular, no puede entenderse que el objeto de la impugnación sea un contrato de obras. El artículo 13.1 de la LCSP, en línea con el Considerando 9 y artículo 2.1.6 de la Directiva 2014/24/UE, establece que son contratos de obras los que tienen por objeto bien la ejecución de una obra, aislada o conjuntamente con la redacción del proyecto, o la realización de alguno de los trabajos enumerados en el Anexo I, o bien la

realización, por cualquier medio, de una obra que cumpla los requisitos fijados por la entidad del sector público contratante, el cual ejerce una influencia decisiva en el tipo o el proyecto de la obra. Esta "influencia decisiva" o "determinante" exige que el poder adjudicador sea quien adopte las medidas tendentes a definir las características de la obra o, cuando menos, a ejercer una influencia determinante en su proyecto, las cuales deben enmarcarse en una relación contractual, y no en el uso de potestades administrativas generales, como las atribuidas a los municipios en materia urbanística (ver los apartados 67 y 69 de la sentencia del Tribunal de Justicia de la Unión Europea, TJUE, de 25 de marzo de 2010, asunto C-451/08, ECLI:EU:C:2010:168). En este sentido, es relevante lo siguiente:

(i) La citada cláusula primera del PCJEA establece que "constituye obligación esencial del eventual adquirente, la efectiva implantación sobre la parcela de un uso urbanístico compatible con el planeamiento urbanístico y normativa sectorial de aplicación". Este contenido descarta que el contrato delimite las características de la obra; por el contrario, es claro que la cláusula se limita a remitirse a la normativa y el planeamiento urbanístico.

(ii) Asimismo, tampoco puede considerarse una "influencia decisiva" la obligación recogida en la cláusula 14ª del PCJEA de que las edificaciones previstas y su urbanización guarden cierta armonía estética y visual con su entorno, sobre cuyo cumplimiento el Ayuntamiento se reserva facultades de control que pueden llegar a la denegación de la licencia, incluso "al margen del cumplimiento de la normativa urbanística". A juicio de este Órgano, esta estipulación establece una obligación accesoria propia de un contrato patrimonial (ver, por ejemplo, el artículo 111.2 de la Ley 33/2003, de patrimonio de las administraciones públicas), pero no implica determinar la estructura arquitectónica de las viviendas y obras en aspectos como las dimensiones, muros exteriores y de carga o

amplitud y especificidades del acondicionamiento interior (ver la sentencia del TJUE de 22 de abril de 2021, asunto C-537/19, ECLI:EU:C:2021:319, especialmente su apartado 53), lo que excluye que se trate de una influencia decisiva. Análoga observación puede hacerse de las directrices municipales sobre la urbanización vinculada a la parcela (cláusula 15ª del PCJEA).

4) En consecuencia, el recurso debe inadmitirse y remitirse al Ayuntamiento, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público (LRJSP), al objeto de que, en su caso, pueda tramitarse como corresponda o interponerse el recurso procedente. Igualmente, no cabe que este Órgano analice el fondo del recurso o revise la existencia de otras posibles causas de inadmisión.

Por todo lo expuesto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 46. 1 de la LCSP y en la Disposición Adicional Octava de la Ley 5/2010, de 23 de diciembre, por la que se aprueban los Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Euskadi para el ejercicio 2011, la Titular del Órgano Administrativo de Recursos Contractuales de la Comunidad Autónoma de Euskadi / Euskal Autonomia Erkidegoko Kontratuen inguruko Errekurtsoen Administrazio Organoaren titularra:

RESUELVE

PRIMERO: Inadmitir el recurso especial interpuesto por D. XXX (persona física) contra la enajenación mediante concurso de la parcela residencial RE-7 en el Área de Reparto K (San Fausto – Bidebieta – Pozokoetxe), tramitada por el Ayuntamiento de Bilbao.

SEGUNDO: Notificar este acuerdo a todos los interesados en este procedimiento.

TERCERO: Remitir el escrito al poder adjudicador, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.

CUARTO: Contra la presente resolución, ejecutiva en sus propios términos, solo cabe la interposición de recurso contencioso- administrativo (artículo 44.1 Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-administrativa, LJ) en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la notificación de la misma (artículo 46. 1 LJ), ante el Tribunal Superior de Justicia del País Vasco (artículo 10 k) LJ), de conformidad con el artículo 59 de la LCSP.

Vitoria-Gasteiz, 2026ko uztailaren 17a

Vitoria-Gasteiz, 17 de julio de 2026