



INFORME CON RELACION A LA CONSULTA DEL AYUNTAMIENTO DE ERANDIO SOBRE EL CONTRATO PARA LA ENAJENACION DE PARCELA, CONSTRUCCION DE APARCAMIENTO Y VENTA DE PARCELAS DE GARAJE EN EL BARRIO DE ASTRABUDUA

Exp. LEA/AVC 285-CONSULT-2018

Sumario:

I. OBJETO DE LA CONSULTA Y COMPETENCIA DE LEA/AVC.....	1
II. CONTRATO PARA LA ENAJENACION DE PARCELA, CONSTRUCCION DE APARCAMIENTO Y VENTA DE PARCELAS DE GARAJE	2
1. Condiciones de la licitación.....	3
2. Adjudicación del contrato.....	4
3. Ejecución del contrato.....	5
III. CONSIDERACIONES DESDE LA PERSPECTIVA DE COMPETENCIA.....	6
IV. CONCLUSIONES	12

I. OBJETO DE LA CONSULTA Y COMPETENCIA DE LEA/AVC

1. En fecha 14 de junio de 2018 ha tenido entrada en el registro de la Autoridad Vasca de la Competencia (LEA/AVC) escrito firmado por el Alcalde-Presidente de la Anteglesia de Erandio, mediante el que formula consulta en relación a la licitación convocada y adjudicada por el Ayuntamiento de Erandio (Ayuntamiento) para la enajenación de parcela, construcción de aparcamiento y venta de parcelas de garaje en el Distrito de Astrabudua. **En concreto, plantea la compatibilidad con la competencia de la adquisición por parte del Ayuntamiento de alrededor de 120 parcelas del aparcamiento subterráneo (de un total de 253).**

A dicha consulta, el Ayuntamiento ha adjuntado la siguiente documentación:

- Pliego de prescripciones técnicas que han de regir el procedimiento de licitación para la enajenación de parcela municipal en el subsuelo correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 6 de Astrabudua con destino a la construcción de un aparcamiento subterráneo y urbanización del espacio resultante superior.
- Decreto del Concejal Delegado de la Alcaldía Presidencia en el Área de Urbanismo, Planeamiento y Gestión Urbanística de 31/2018, de 3 de enero de 2018, por el que se



concede a Valeriano Urrutikoetxea, S.L.U. licencia de obra para construcción de aparcamiento subterráneo en el área de actuación nº 6.

- Informe jurídico de los servicios técnicos municipales de fecha 30 de enero de 2017 sobre la situación del contrato suscrito con Valeriano Urrutikoetxea, S.L.U cuyo objeto es la enajenación de espacio en subsuelo destinado a aparcamiento subterráneo en la Unidad de Ejecución nº 6 de Astrabudua.

2. Para el análisis de la consulta y su resolución esta LEA/AVC ha requerido al Ayuntamiento en fecha 21 de junio de 2018 la siguiente información o documentación complementaria:

- Expediente administrativo de la licitación.
- Escritura notarial de compraventa de la parcela.
- Propuesta de Convenio planteado por el adjudicatario y decisión o posicionamiento del Ayuntamiento al respecto.
- Inicio y estado de situación del proceso edificatorio del aparcamiento.
- Situación del proceso de enajenación de las parcelas de garaje del aparcamiento.

En fecha 16 de julio de 2018 ha tenido entrada en el registro de LEA/AVC la documentación e información requerida al Ayuntamiento de Erandio.

3. El presente informe se emite por esta LEA/AVC como órgano consultivo en materia de defensa de la competencia en el ámbito de la Comunidad Autónoma del País Vasco, de acuerdo con lo establecido en el artículo 3.5 de la Ley de la Autoridad Vasca de la Competencia (LAVC)¹.

Asimismo, se emite en ejercicio de la competencia que ostenta la AVC en virtud de lo establecido en el artículo 3.3.d de la LAVC de dirigir a las administraciones públicas propuestas conducentes al mantenimiento o al restablecimiento de la competencia en los mercados

II. CONTRATO PARA LA ENAJENACION DE PARCELA, CONSTRUCCION DE APARCAMIENTO Y VENTA DE PARCELAS DE GARAJE

4. El Ayuntamiento de Erandio sometió a licitación pública en el año 2014 la enajenación de parcela municipal en subsuelo correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 6 de Astrabudua con destino a la construcción de un aparcamiento subterráneo y urbanización del espacio resultante superior.

¹ Ley 1/2012, de 2 de febrero, de la Autoridad Vasca de la Competencia. BOPV nº 29, de 9 de febrero de 2012.



1. Condiciones de la licitación

5. El objeto de la licitación ha sido,

- La enajenación de la parcela de subsuelo de 20.700 m³ bajo parcela dotacional sita en la Unidad de ejecución nº 6 de Astrabudua para la construcción y posterior venta de las plazas de un aparcamiento subterráneo para residentes.
- La redacción del Proyecto del aparcamiento subterráneo y de la urbanización de la superficie afectada por el aparcamiento y por el ámbito establecido.
- La construcción de un aparcamiento subterráneo para vehículos automóviles de residentes.
- La urbanización del espacio de dominio público afectado por las obras de construcción del aparcamiento subterráneo.
- La venta de las plazas del aparcamiento subterráneo en las condiciones establecidas por el Ayuntamiento.

6. En lo que afecta a la comercialización de las plazas de garaje del aparcamiento subterráneo y el precio de enajenación de las mismas,

- Tienen derecho de preferencia de compra las personas físicas empadronadas en el Distrito 2º del municipio, así como las personas físicas o jurídicas que dispongan de domicilio fiscal en el mismo.
- El precio máximo de las parcelas no podrá superar la cantidad ofertada por el adjudicatario por cada m² útil de la plaza.
- La cuantía máxima a abonar por los compradores con carácter previo a la formalización de la escritura pública de transmisión de la parcela no podrá superar el 60% del precio total de las parcelas.
- Una vez terminada la fase de venta de las parcelas de garaje a las personas que tienen derecho preferente de adquisición la adjudicataria podrá transmitir libremente a cualquier persona, física o jurídica, al precio máximo fijado.
- El Ayuntamiento tiene un derecho de tanteo o retracto respecto a las segundas y ulteriores transmisiones que se puedan realizar durante un plazo de 10 años a contar desde la escrituración de la parcela.

7. El adjudicatario de la licitación asume las siguientes obligaciones:

- Abonar el precio fijado para la transmisión en las condiciones del pliego y la oferta dentro del plazo establecido.
- Destinar la parcela transmitida a la construcción de un aparcamiento subterráneo de vehículos automóviles con arreglo a las condiciones fijadas en el pliego de prescripciones técnicas y en la oferta formulada.
- Solicitar la correspondiente licencia de obras en el plazo máximo de un mes desde el otorgamiento de la escritura pública de compraventa.



- Venta de las plazas de estacionamiento (Promoción de la venta, proceso de recepción de solicitudes de compra de parcelas, sorteo ante Notario para determinar el orden de elección de las parcelas).
- El adjudicatario tiene que introducir tanto en los contratos privados como en las escrituras públicas de transmisión de las parcelas de garaje una cláusula de reconocimiento a favor del Ayuntamiento de un derecho de tanteo y retracto respecto a las segundas y posteriores transmisiones.
- El precio fijado para cada parcela de estacionamiento no podrá ser superior a la cantidad ofertada por la adjudicataria.
- La terminación de las obras, tanto de edificación como de urbanización, en un plazo que no exceda los 18 meses contados a partir del Acta de Comprobación de Replanteo.

8. La ejecución del contrato es a riesgo y ventura del adjudicatario.

2. Adjudicación del contrato

9. A dicha licitación concurrió un único licitador, la empresa VALERIANO URRUTIKOETXEA, S.L.U (VUSA).
10. El licitador ofertó las siguientes condiciones:
- El precio de enajenación ha sido de 100.000 euros +IVA.
 - Construir el aparcamiento subterráneo y privado con un máximo de 256 parcelas.
 - Urbanización a coste cero para el Ayuntamiento de la plataforma superior en forma de plaza pública de más de 2000 metros cuadrados junto al ambulatorio.
 - Venta de las parcelas a un precio intervenido por parte de la Administración, 1090,24 euros por metro cuadrado de media más IVA.
11. Por Decreto de Alcaldía nº 1021/2015, de 21 de mayo, el Ayuntamiento adjudicó el contrato a VUSA.
12. En fecha 28 de julio el Notario de Bilbao D. Carlos Ramos Villanueva autorizó la escritura pública de venta de parcela municipal en subsuelo correspondiente a la Unidad de Ejecución nº 6 de Astrabudua. (Nº de protocolo 3391).
13. La escritura de compraventa establece con carácter resolutorio que las obras de edificación del aparcamiento subterráneo debían iniciarse en el plazo máximo de 6 meses y estar totalmente concluidas en el plazo máximo de 24 meses a contar en ambos supuestos desde la formalización de la adjudicación del contrato.

Si llegado el término de la ejecución del contrato, la adjudicataria hubiera incurrido en mora por causas imputables a la misma, y el importe de las obras pendientes de



ejecución superase a juicio del Ayuntamiento el 10% del presupuesto de la obra, el Ayuntamiento puede optar entre exigir el cumplimiento con imposición de penalidades que procedan o resolver el contrato y la venta del subsuelo, en cuyo caso la propiedad del subsuelo vendido revertirá al Ayuntamiento, quien podrá continuar la obra, por sí o con otros terceros y formalizar directamente las escrituras públicas de venta de las parcelas. En tal caso, el Ayuntamiento realizará las operaciones liquidatorias que procedan.

3. Ejecución del contrato

14. En julio de 2015 VUSA inició una campaña informativa de la construcción de 256 parcelas de garaje.
15. En fecha 13 de abril de 2016, la contratista remitió al Ayuntamiento Informe comprensivo de las actuaciones realizadas, señalando que no contaba con el volumen mínimo de ventas para obtener financiación bancaria.
16. En fecha 30 de junio de 2016 reiteró la imposibilidad de cumplir con las obligaciones del contrato por falta de financiación. Por ello, solicitó al Ayuntamiento la formalización de un convenio en el que éste se comprometiera a adquirir las parcelas no comercializadas entre los vecinos (alrededor de 120 parcelas).
17. En fecha 25 de mayo de 2017 el Ayuntamiento comunicó a VUSA que la propuesta de convenio no resultaba admisible por cuanto supondría un compromiso que alteraría los términos del contrato suscrito, al imponerse una nueva obligación para la Administración municipal que no estaba prevista y que modificaría el contenido sustancial de la relación contractual. Asimismo, recordaba que conforme a la cláusula 8.1 del pliego el contrato se debía ejecutarse a riesgo y ventura del adjudicatario, y de admitirse los términos propuestos ese riesgo desaparecería al asumirse por el Ayuntamiento el total de las ventas fallidas.
18. Al mismo tiempo, requería formalmente a la empresa adjudicataria a dar cumplimiento al contrato en los términos pactados bajo la advertencia de que en caso contrario procedería a instar formalmente su resolución con fundamento en las estipulaciones del mismo y al amparo de lo dispuesto en el artículo 1124 de Código Civil, exigiendo en tal supuesto el resarcimiento de los posibles daños y perjuicios causados, sin obviar la incautación de la fianza depositada



19. En fecha 3 de enero de 2018 el Concejal delegado del área de urbanismo, planeamiento y gestión urbanística, a través de Decreto 31/2018, concedió a VUSA licencia de obras para construcción de aparcamiento subterráneo.
20. En marzo de 2018 VUSA ha iniciado las obras de edificación del aparcamiento.
21. Actualmente la edificación del aparcamiento se encuentra en fase de excavación y cimentación. En concreto, se ha realizado el 70% de la excavación y 90% de los muros pantallas. Suponiendo el 35% de la obra.

III. CONSIDERACIONES DESDE LA PERSPECTIVA DE COMPETENCIA

22. Partimos de que el objeto material de la consulta es una propuesta que el Ayuntamiento ha recibido y que, hasta donde le consta a esta AVC, el Ayuntamiento no ha aceptado formalmente. Esta cuestión cobra importancia en relación al régimen jurídico aplicable, por cuanto se trata de un contrato del año 2014 que, hipotéticamente, pudiera pretender modificarse en la actualidad (2018).
23. Dado el contenido del contrato y el momento de su formalización, éste se regía por lo dispuesto en la **Ley 33/2003, de 3 de noviembre, del Patrimonio de las Administraciones Públicas** que, en su Art. 110 (Régimen jurídico de los negocios patrimoniales) determina una doble regulación:
 - En cuanto a su preparación y adjudicación, por lo dispuesto en dicha Ley de Patrimonio y subsidiariamente, por la legislación de contratos de las Administraciones públicas.
 - En lo tocante a sus efectos y extinción, por la Ley de Patrimonio y por las normas pertinentes de derecho privado.
24. Dado que la Ley de Patrimonio carece de referencias expresas a la materia de Defensa de la Competencia, acudiremos a lo previsto en el, entonces vigente, **Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Contratos del Sector Público (TRLCSPP)** que ya desde su Art. 1 proclama la "*salvaguarda de la libre competencia*", criterio que se derrama a lo largo de una multitud de referencias encaminadas, todas ellas, a evitar que, en los procesos de contratación del Sector Público, pueda falsearse o restringirse indebidamente la competencia entre los distintos operadores. Valga por todas la **Disposición adicional vigésima tercera**, que lleva por título:



Prácticas contrarias a la libre competencia y que impone a los distintos órganos de contratación el deber de notificar a la Comisión Nacional de la Competencia cualesquiera hechos que puedan constituir infracción a la legislación de Defensa de la Competencia.

25. Queda, pues, de manifiesto que, en el contrato del que trae causa la presente consulta, a pesar de su carácter privado y de la consecuente libertad de pactos (art. 111 L.P) que le es inherente, el Ayuntamiento venía obligado a efectuar una adjudicación respetuosa con el Principio de Libre Concurrencia y Competencia Mercantil.
26. A tal efecto, el Ayuntamiento sometió a licitación pública, en el año 2014, la enajenación de la parcela de terreno de propiedad municipal sin que conste reclamación alguna, por lo que se ha de suponer que estos mencionados principios se satisficieron adecuadamente.
27. La cuestión planteada supone, pues, una modificación contractual respecto de un contrato adjudicado el 2014.
28. No debemos pasar por alto que, a pesar de la naturaleza jurídico privada del contrato en cuestión, ya en la fecha de su celebración (2014) estaba vigente el TRLCSP, modificado por la **Ley 2/2011, de 4 de marzo, de Economía Sostenible** (LES) que alteró, precisamente, el régimen aplicable a las modificaciones contractuales.
29. En efecto, la LES viene a extender el régimen de modificación del contrato administrativo a todos los contratos celebrados por el Sector Público, esto es, además de a los contratos administrativos típicos, a los contratos privados de la Administración (aspecto objetivo) y a los suscritos por otras entidades no estrictamente administrativas (aspecto subjetivo).
30. Así, se da una nueva redacción al apartado 2 del artículo 20, determinando que

“... serán de aplicación a estos contratos las normas contenidas en el Título V del Libro I, sobre modificación de los contratos”(Arts. 105 a 108)
31. Cabe destacar que esta nueva regulación sobre la modificación de los contratos parte precisamente de la necesidad de salvaguardar los Principios de Igualdad de Trato, No Discriminación y Transparencia, derivados del artículo 2 de la **Directiva 2004/18/CE del Parlamento Europeo y del Consejo, de 31 de marzo**



de 2004, sobre coordinación de los procedimientos de adjudicación de los contratos públicos de obras, de suministro y de servicios, principios que la antigua LCSP infringía, en tanto en que admitía la modificación de los contratos con posterioridad a su adjudicación.

32. El Art. 105.1 del reformado TRLCSP admite únicamente las modificaciones contractuales en las condiciones previstas en los pliegos, añadiendo que:

“En cualesquiera otros supuestos, si fuese necesario que la prestación se ejecutase en forma distinta a la pactada, inicialmente deberá procederse a la resolución del contrato en vigor y a la celebración de otro bajo las condiciones pertinentes. Este nuevo contrato deberá adjudicarse de acuerdo con lo previsto en el Libro III”

33. Requisitos que se endurecen en el Art. 107, que especifica un limitado elenco de causas de modificación (Inadecuación de la prestación; Inadecuación del proyecto; Fuerza mayor o caso fortuito; Incorporación de avances tecnológicos; especificaciones técnicas, medioambientales, urbanísticas, de seguridad o de accesibilidad) señalándose que, en cualquier caso, la modificación ***“no podrá alterar las condiciones esenciales de la licitación y adjudicación...”*** (Art. 107.2)

34. Y el apartado nº 3 del mismo artículo especifica los casos en los que se entenderá que se alteran las condiciones esenciales de licitación y adjudicación del contrato y que son cinco:

- a. Cuando la modificación varíe sustancialmente la función y características esenciales de la prestación inicialmente contratada.
- b. Cuando la modificación altere la relación entre la prestación contratada y el precio, tal y como esa relación quedó definida por las condiciones de la adjudicación.
- c. Cuando para la realización de la prestación modificada fuese necesaria una habilitación profesional diferente de la exigida para el contrato inicial o unas condiciones de solvencia sustancialmente distintas.
- d. Cuando las modificaciones del contrato iguallen o excedan, en más o en menos, el 10 por ciento del precio de adjudicación del contrato; en el



caso de modificaciones sucesivas, el conjunto de ellas no podrá superar este límite.

Y, la que más nos interesa en este momento:

- e. En cualesquiera otros casos en que pueda presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas.***

Es decir, en el caso de que la modificación pudiese alterar las condiciones competitivas presentes en el momento de su adjudicación.

La cuestión, entonces ha de plantearse en los siguientes términos:

¿Podía presumirse en Abril de 2016 (fecha en la que la contratista se dirige al Ayuntamiento solicitando la modificación contractual) que, de haber sido conocida previamente la modificación propuesta (la adquisición de las 120 parcelas) hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados?

- 35.** En cualquier caso, el hecho cierto es que la solicitud de modificación no fue atendida, con lo que nos encontramos, a día de hoy, bajo el imperio de la nueva Ley de Contratos del Sector Público (**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**) que, a su vez, ha efectuado nuevas modificaciones respecto del régimen de modificación de estos contratos.
- 36.** En la nueva Ley de Contratos del sector Público (LCSP) se aceptan tres supuestos, declarados “excepcionales” (Art.203.2-b) de modificación no prevista en los pliegos inicialmente contratados, siempre y cuando se den, en cada caso, unos determinados requisitos:

a) Necesidad de añadir obras, suministros o servicios, siempre que:

- el cambio de contratista no fuera razonablemente posible.
- la modificación del contrato no exceda del 50 por ciento de su precio inicial.



b) Circunstancias imprevisibles sobrevenidas, siempre que:

- Una Administración diligente no hubiera podido prever.
- No altere la naturaleza global del contrato.
- No exceda del 50 por ciento de su precio inicial

c) Modificaciones no sustanciales, siempre que:

- justificación de la necesidad

En cuanto al carácter sustancial de las modificaciones, se considerarán como tales las que alteren la naturaleza material del contrato y en todo caso, entre otros requisitos que se desarrollan en el Art. 205 LCSP (y esta es la cuestión relevante) cuando:

Introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

37. Ha de observarse que la nueva redacción de la norma, enfatiza la sustancialidad de toda modificación contractual potencialmente capaz de alterar las condiciones competitivas originales. Así como la fórmula empleada por el TRLCSP hacía referencia a que pudiera ***“presumirse que, de haber sido conocida previamente la modificación, hubiesen concurrido al procedimiento de adjudicación otros interesados, o que los licitadores que tomaron parte en el mismo hubieran presentado ofertas sustancialmente diferentes a las formuladas”***, es decir, exige una (razonable y razonada) presunción de que las circunstancias competitivas se hubiesen alterado efectivamente, mediante la probable concurrencia de otros operadores.
38. Sin embargo, la nueva redacción elude esa presunción estableciendo una suerte de sustancialidad objetiva. Basta, en efecto, con que las nuevas condiciones, de haberse puesto de manifiesto en el procedimiento de contratación inicial, hubieran permitido...
- **la selección de distintos candidatos**



- **la aceptación de una oferta distinta**
- **habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.**

39. Pues bien. En el caso que nos ocupa, sin necesidad de elaborar un juicio (presunción) respecto de los efectos que las nuevas condiciones hubieran podido efectivamente producir en el proceso licitatorio, puede deducirse que la novación contractual propuesta no hubiera permitido una selección distinta de candidatos, ni la aceptación de otras ofertas, pues sólo hubo una. Ahora bien, es posible que la significativa reducción del riesgo comercial operada mediante la adquisición de un tan significativo número de parcelas de garaje por parte de la propia entidad local... **“habría atraído a más participantes en el procedimiento de contratación”**, lo que dota de sustancialidad a la modificación contractual propuesta, por lo que sería de aplicación a la situación objeto de consulta lo ordenado en el Art. 203.2-b de la LCSP que determina que, en tales casos, **“deberá procederse a su resolución y a la celebración de otro bajo las condiciones pertinentes, en su caso previa convocatoria y sustanciación de una nueva licitación pública”**
40. En cualquier caso, no corresponde a esta LEA/AVC la tarea de evaluar la adecuación a la legalidad en materia de contratación administrativa y tampoco ostenta una potestad de tutela, o supervisión general, en dicho ámbito en orden a fiscalizar la actividad de las administraciones públicas, tal y como ha señalado la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal de Justicia del País Vasco en su Sentencia 95/2017²:

“(....) Carecerá en suma dicha institución de una legitimación abstracta para la defensa de la legalidad en materia contractual administrativa, ni, lo que es más y debe subrayarse, tampoco cuenta con una potestad de tutela o supervisión general en dicha materia que le sitúe en posición de supremacía sobre tales Administraciones en orden a fiscalizar su total actividad en materia de concesiones de transporte público”...” en este supuesto la revisión jurisdiccional al modo en que los licitadores han sido valorados -y siempre dentro de un marco de legitimación limitada como es el de la contratación administrativa-, llevaría a consecuencias extravagantes que la autoridad de la competencia de uno y otro nivel tratase de hacer valer el núcleo genérico de la legalidad contractual en favor de una u otra resolución de la adjudicación y también, por hipótesis no descartable, determinando el sujeto adjudicatario en una peculiar manifestación de la postulación “pro alio” , que, faltando esa conexión explícita y racionalmente”

² Sentencia de la Sala de lo Contencioso Administrativo del Tribunal Superior de Justicia del País Vasco nº 95/2014.- ECLI: ES:TSJPV:2017:1191.



41. Por otra parte, en relación al sometimiento a la legalidad contractual del planteado compromiso municipal de adquirir alrededor de la mitad de las parcelas de garaje resultantes de la edificación del aparcamiento subterráneo, el Ayuntamiento consultante dispone, al parecer, de una opinión formada. Así se desprende del oficio remitido en fecha 25 de mayo de 2017 por el Delegado de Urbanismo, Vivienda, Obras y Servicios y Medio Ambiente, que señala:

“En respuesta a dicha proposición debe trasladarse que la misma no resulta admisible por cuanto supondría un compromiso que alteraría los términos del contrato suscrito, al imponerse una nueva obligación para esta Administración municipal que no estaba prevista y que modificaría el contenido sustancial de la relación contractual. Así, debe recordarse que conforme a la cláusula 8.1 del pliego el contrato se debe ejecutar a riesgo y ventura del adjudicatario, y de admitirse los términos propuestos ese riesgo desaparecería al asumirse por el Ayuntamiento el total de las ventas fallidas

Por tanto, atendida la realidad de la situación actual se les requiere formalmente a fin de que procedan a dar cumplimiento al contrato en los términos pactados bajo la advertencia de que en caso contrario se instará formalmente su resolución con fundamento en las estipulaciones del mismo y al amparo de lo dispuesto en el artículo 1124 de Código Civil, exigiendo en tal supuesto el resarcimiento de los posibles daños y perjuicios causados, sin obviar la incautación de la fianza depositada.”

42. Ello, en idéntico sentido que el Informe jurídico de los servicios técnicos municipales de fecha 30 de enero de 2017 sobre la situación del contrato suscrito con Valeriano Urrutikoetxea, S.L.U cuyo objeto es la enajenación de espacio en subsuelo destinado a aparcamiento subterráneo en la Unidad de Ejecución nº 6 de Astrabudua.

IV. CONCLUSIONES

43. Cabe señalar de modo general que, cuando las administraciones públicas intervienen en los mercados, sea como demandantes u oferentes de bienes y servicios, o en su condición de reguladores, se encuentran sujetas a la Ley de Defensa de la Competencia, así como al resto del ordenamiento jurídico, en virtud del Principio de Legalidad.
44. En el presente supuesto, la cuestión sometida por el Ayuntamiento a consulta de esta LEA/AVC se sitúa en la fase de ejecución del contrato, ámbito, en principio,



en el que no se suscitan cuestiones de competencia entre operadores del mercado y sólo se ciñe al cumplimiento del objeto contractual por parte del adjudicatario.

- 45.** El compromiso del Ayuntamiento de adquirir las parcelas que la empresa adjudicataria no pudiera comercializar implicaría, en todo caso, una posible modificación del contrato en fase de ejecución.
- 46.** Dado el tenor literal de la consulta realizada, es preciso señalar que la modificación, de producirse en los términos que aparecen en la propuesta, no implicaría, per se, un incumplimiento de la legislación de Defensa de la Competencia.
- 47.** Ahora bien, parece razonable entender que dicha modificación tendría un carácter sustancial respecto del contrato original, lo que, desde la perspectiva de la regulación contractual del Sector Público, adquiere una indudable relevancia jurídica que el Ayuntamiento deberá valorar.
- 48.** En cualquier caso, no corresponde a esta LEA/AVC la evaluación sobre la adecuación a la legalidad en materia contractual y tampoco ostenta una potestad de tutela o supervisión general en orden a fiscalizar la actividad de las administraciones públicas.