

# TXOSTENA, ERANDIOKO UDALAK EGINDAKO KONTSULTA BATEN INGURUKOA. GAIA: ASTRABUDUKO AUZOAN LURZATI BAT BESTERENDU, APARKALEKUA ERAIKI ETA GARAJE- PARTZELAK SALTZEKO KONTRATUA.

**Esp. 285-KONTSULT-2018 LEA/AVC**

## **Aurkibidea:**

I. KONTSULTAREN XEDEA ETA LEA/AVC-REN ESKUMENA.....	1
II. LURZATI BAT BESTERENDU, APARKALEKUA ERAIKI ETA GARAJE- PARTZELAK SALTZEKO KONTRATUA.....	2
1. Lizitazioaren baldintzak.....	2
2. Kontratuaren esleipena.....	3
3. Kontratua gauzatzea.....	4
III. KONTSIDERAZIOAK LEHIAREN IKUSPEGITIK.....	5
IV. ONDORIOAK.....	11

## **I. KONTSULTAREN XEDEA ETA LEA/AVC-REN ESKUMENA**

1. 2018ko ekainaren 14an jaso zen Lehiaren Euskal Agintaritzaren (LEA/AVC) erregistroan Erandio Elizateko alkate-udalburuak sinatutako idazki bat. Bertan, Erandioko Udalak (udalak) Astrabuduko auzoan lurzati bat besterendu, aparkaleku bat eraiki eta garaje-partzelak saltzeko egindako deialdiari eta esleipenari buruzko kontsulta egin zuen. **Zehazki planteatzen duena da ea lehiarekin bateragarria den udalak lurrazpiko aparkalekuko 120 bat partzela eskuratzea (253 partzelatik).**

Kontsulta horri honako dokumentu hauek erantsi dizkio udalak:

- Baldintza teknikoen agiria, 6. egitaritze-unitatearen lur azpian dagoen udal-lurzatia besterendu, lurrazpiko aparkaleku bat eraiki eta gainean geratzen den espazioa urbanizatzeko lizitazio-prozeduran jarraitu beharrekoa.
- 2018ko urtarrilaren 3ko 31/2018 Dekretua, Hirigintza, Hiri-plangintza eta Kudeaketa Saileko alkate-udalburuaren zinegotzi ordezkariarena, 6. egitaritze-unitatean lurrazpiko aparkaleku bat eraikitze obra-lizentzia Valeriano Urrutikoetxea SLUri ematen diona.
- 2017ko urtarrilaren 30eko txosten juridikoa, udaleko zerbitzu teknikoena, Valeriano Urrutikoetxea SLUrekin sinatutako kontratuaren egoerari buruzkoa. Hau zen kontratu horren xedea: Astrabuduko 6. egitaritze-unitateko lurrazpiko espazio bat, lurrazpiko aparkaleku bat egitekoa, besterentzea.

2. Kontsulta hori analizatu eta ebazpen bat emateko, LEA/AVCk informazio edo dokumentazio osagarri hau eskatu zion udalari 2018ko ekainaren 21ean:

- Lizitazioaren administrazio-espeditentea.
- Lurzatiaren salerosketako notario-eskritura.
- Adjudikaziodunaren hitzarmen-proposamena eta udalaren erabaki edo posizionamendua.
- Aparkalekuaren eraikuntza-prozesuaren hasiera eta egungo egoera.
- Aparkalekuko garaje-partzelak besterentzeko prozesuaren egoera.

2018ko uztailaren 16an jaso zen erregistroan LEA/AVCk Erandioko udalari eskatutako dokumentazioa eta informazioa.

3. Txosten hau LEAk ematen du, Euskal Autonomia Erkidegoko esparruko lehiaren defentsaren aholku-organo gisa, Lehiaren Euskal Agintaritzaren Legearen 3.5 artikuluan ezarritakoarekin bat eginez (LEAL)<sup>1</sup>.

Eskumen hau baliatuta ere ematen da: LEALen 3.3.e artikulua LEAri eman diona, hots, merkatuetako lehia mantendu edo berriz ezartzeko proposamenak helaraztea herri-administrazioei.

## **II. LURZATI BAT BESTERENDU, APARKALEKUA ERAIKI ETA GARAJE-PARTZELAK SALTZEKO KONTRATUA**

4. Erandioko udalak lizitazio publikoan jarri zuen 2014an 6. egikaritze-unitatearen lur azpiko udal lurzatiaren besterentzea, bertan lurrazpiko aparkaleku bat eraiki eta gainean geratzen den espazioa urbanizatzeko xedearekin.

### **1. Lizitazioaren baldintzak**

5. Lizitazioaren xedea honako hau izan da:

- Astrabuduko 6. egikaritze-unitateko zuzkidura-lurzatiaren azpian dagoen 20.700 m<sub>3</sub>-ko lurzatiaren besterentzea, egoiliarrentzako lurrazpiko aparkaleku bat eraiki eta ondoren garaje-partzelak saltzeko.
- Lurrazpiko aparkalekuaren eta aparkalekuaren eta ezarritako eremuaren eraginak jasotzen dituen azaleraren urbanizazioaren proiektua idaztea.
- Egoiliarren ibilgailuentzako lurrazpiko aparkaleku bat eraikitzea.
- Lurrazpiko aparkalekuaren eraikuntzaren eragina jasotzen duen jabari publikoko espazioa urbanizatzea.
- Lurrazpiko aparkalekuko plazak saltzea, udalak ezarritako baldintzetan.

---

<sup>1</sup> 1/2012 Legea, otsailaren 2koa, Lehiaren Euskal Agintaritzari buruzkoa. 2012ko otsailaren 9ko EHAA, 29. zk.

**6.** Lurrazpiko aparkalekuko garaje-plazen merkaturatzeari eta besterentze-prezioei dagokienez, baldintza hauek:

- Erosteke lehentasuna dute udalerriko 2. barrutian erroldatutako pertsona fisikoek, bai eta zerga-egoitza bertan duten pertsona fisiko eta juridikoek ere.
- Partzelen gehieneko prezioa ezingo da izan adjudikaziodunak plazaren m<sup>2</sup> erabilgarri bakoitzeko eskainitako zenbatekoa baino altuagoa.
- Partzelaren eskualdatze-eskitura publikoaren formalizazioaren aurretik erosleek ordaindu beharreko gehieneko zenbatekoa ezin izango da partzelen guztirako prezioaren % 60a baino altuagoa izan.
- Behin bukatuta eskuraketa-lehentasuna duten pertsonen zuzendutako garaje-partzelen salmenta-fasea, adjudikaziodunak libreki eskualdatu dakizkioke partzela horiek, ezarritako gehieneko prezioan, edozein pertsona fisiko edo juridikori.
- Udalak lehentasunez erosteko edo atzera eskuratzeko eskubidea izango du, partzelaren eskitura egin eta 10 urteko epean egin daitezkeen bigarren eta geroagoko eskualdatzeei dagokienez.

**7.** Lizitazioaren adjudikaziodunak honako betebeharrak hartzen ditu bere gain:

- Agiriaren eta eskaintzaren baldintzetan ezarritako eskualdatze-prezioa ordaintzea horretarako ezarritako epean.
- Eskualdatutako partzela ibilgailuentzako lurrazpiko aparkaleku bat eraikitzeke erabiltzea, baldintza teknikoen agirian eta egindako eskaintzan ezarritako baldintzen arabera.
- Dagokion obra-lizentzia eskatzea salerosketa-eskitura publikoa egiletsi eta gehienez ere hilabeteko epean.
- Aparkaleku-plazak saltzea (salmentaren sustapena, partzelak erosteko eskariak jasotzeko prozesua, partzelen hautapen-ordena zehazteko zozketa notarioaren aurrekoa).
- Adjudikaziodunak udalaren aldeko klausula bat gehitu beharko du bai kontratu pribatuetan, bai partzelen eskualdatze-eskitura publikoetan. Klausula horretan, lehentasunez erosteko eta atzera eskuratzeko eskubidea aitortuko zaio udalari bigarren eta geroagoko eskualdatzeen gainean.
- Aparkaleku-partzela bakoitzeko prezioa ezingo da adjudikaziodunak eskainitakoa baino altuagoa izan.
- Eraikuntza- eta urbanizazio-lanak bukatzea gehienez ere 18 hilabeteko epean, zuinetaren egiaztapen-akta izenpetzen den egunaren biharamunetik aurrera zenbatzen hasita.

**8.** Adjudikaziodunak bere gain hartuko ditu kontratua exekutatzeko arriskua eta mentura.

**2. Kontratuaren esleipena**

**9.** Lizitazio horretara lizitatzailerik bakarra aurkeztu zen, VALERIANO URRUTIKOETXEA SLU (VUSA) enpresa.

**10.** Honako baldintza hauek eskaini zituen lizitatzailerik:

- Besterentze-prezioa 100.000 euro + BEZa izan zen.
- Lurrazpiko aparkaleku pribatua eraikitzea, gehienez ere 256 partzelarekin.
- Anbulatorioaren ondoan 2.000 metro karratutik gorako plaza publiko bat urbanizatzea, udalak bere gain hartu beharreko kosturik gabe.
- Administrazioak esku hartutako prezioetan saltzea partzelak, metro karratuaren batez besteko prezioa 1.090,24 euro + BEZa izango dela.

11. Maiatzaren 21eko 1021/2015 Alkatetza Dekretuaren bidez, udalak VUSArri esleitu zion kontratua.
12. Uztailaren 28an, Bilboko notario Carlos Ramos Villanueva jaunak baimendu zuen Astrabuduko 6. egikaritze-unitatearen azpiko udalaren lurzatiaren salmenta-eskritura publikoa. (Protokolo-zenbakia: 3391).
13. Salerosketa-eskritura horrek suntsiarazpen-izaeraz ezarri zuen lurrazpiko aparkalekuaren eraikuntza-obrei gehienez ere 6 hilabeteko epean eman behar zitzaiela hasiera, eta guztiz bukatuta egon beharko zirela gehienez ere 24 hilabeteko epean, kasu bietan kontratuaren esleipenaren formalizaziotik zenbatzen hasita.

Behin kontratua gauzatuta adjudikatzaila berari egotz dakizkiokeen arrazoiengatik berandutuko balitz eta egiteke dauden lanen zenbatekoa obraren aurrekontuaren balioaren % 10a baino handiagoa balitz udalaren ustetan, udalak bi aukera izango lituzke: egitea exijitzea, dagozkion zigorrak inposatuz, edo lur azpiaren salerosketa-kontratua suntsiaraztea. Kasu horretan, saldutako lur azpiaren jabetza udalari itzuliko zaio, eta udalak jarraipena eman ahal izango dio obrari, bere gain hartuta edo hirugarren batzuen bitartez, eta partzelen salmenta-eskritura publikoa zuzenean formalizatu. Hala balitz, dagozkion likidazio-operazioak egingo lituzke udalak.

### **3. Kontratua gauzatzea**

14. 2015eko uztailan, VUSAk informazio-kanpaina bat hasi zuen 256 garaje-partzelen eraikuntzari buruz.
15. 2016ko apirilaren 13an, kontratistak udalari helarazi zion egindako jarduketan txosten osoa, eta adierazi zuen ez zegoela salmenta minimorik banku-finantzaketa lortzeko.
16. 2016ko ekainaren 30ean, berriro ere adierazi zuen ezinezkoa zitzaiola kontratuko obligazioak betetzea finantzaketa-faltagatik. Horrexegatik hain zuzen eskatu zion udalari hitzarmen bat formaliza zezala, auzokideei saldu gabeko partzelak eskuratzeko konpromisoa hartuta (120 bat partzela).

17. 2017ko maiatzaren 25ean udalak VUSAr jakinarazi zionez, ezin zuen egindako hitzarmen-proposamena onartu, sinatutako kontratuaren baldintzak aldatuko lituzkeen konpromiso bat hartzea izango litzatekeelako. Izan ere, udal-administrazioak aurreikusita ez zegoen obligazio berri bat hartuko luke, eta horrek guztiz aldatuko luke kontratu-harremana. Era berean, udalak gogorarazi zion kontratuaren agiriko 8.1 klausulak ezarritakoa, hau da, adjudikaziodunak bere gain hartuko zituela kontratua exekutatzeko arriskua eta mentura. Proposatutako baldintzak onartuta, arrisku hori desagertu egingo litzateke, saldu gabeko partzela guztien zenbatekoa bere gain hartuko lukeelako udalak.
18. Aldi berean, formalki eskatu zion enpresa adjudikaziodunari kontratua bete zezala adostutako baldintzetan, eta ohartarazi ezen, hala ez egitekotan, kontratua suntsiarazteari ekingo ziola —oinarritzat hartuta kontratuko estipulazioak eta Kode Zibilarren 1.124. artikuluan jasotakoa—, eta, kalte-galerarik izatekotan, haiek ordainarazteari, hargatik eragotzi gabe gordailatutako fidantza bahitzea.
19. 2018 urtarrilaren 3an, Hirigintza, Hiri-plangintza eta Kudeaketa Saileko zinegotzi ordezkariak, 31/2018 Dekretuaren bitartez, lurrazpiko aparkalekua eraikitzeke obra-lizentzia eman zion VUSAr.
20. 2018ko martxoan VUSAk hasiera eman zien aparkalekua eraikitzeke obrei.
21. Egun, hondeaketa- eta zimendu-fasean dago aparkalekuaren eraikuntza. Zehazki, hondeaketaren % 70a eta pantaila-hormen % 90a eginda dago. Hori lanen % 35a da.

### III. KONTSIDERAZIOAK LEHIAREN IKUSPEGITIK

22. Gure abiapuntua da kontsulta honen xede materiala dela udalak jasotako proposamen bat, zeina, LEAk dakienaren arabera, udalak ez baitu formalki onartu. Puntu hori garrantzitsua da aplikagarria den araubide juridikoari dagokionez; izan ere, 2014ko kontratu bat da, baina, hipotesi gisa, aldatu nahiko litzatekeena gaur egun (2018).
23. Ikusita kontratuaren edukia eta kontratua formalizatu zen unea, arau honek eraentzen zuen kontratua: **Administrazio Publikoen Ondareari buruzko azaroaren 3ko 33/2003 Legeak**, zeinak 110. artikuluan (ondare-negozioen araubide juridikoak) erregulazio bikoitza ezarri baitie hauei:

Kontratuaren prestakuntzari eta esleipenari dagokienez, aipatutako ondare legean xedatutakoa eta, ondorioz, administrazio publikoen kontratu-legeriak xedatutakoa.

Kontratuaren ondorioei eta azkentzeari dagokienez, Ondare Legea eta zuzenbide pribatuaren arau egokiak.

24. Ondareari buruzko Legeak ez dio zuzeneko erreferentziarik egiten lehiaren defentsari; horrenbestez, orduan indarrean zegoen **azaroaren 14ko 3/2011 Legegintzako Errege Dekretura joko dugu, Sektore Publikoko Kontratuei buruzko Legearen testu bategina (SPKLTB) onetsi zuenera**. Dekretu horrek bere 1. artikulutik aldarrikatzen du «*lehia askearen babes*a». Irizpide hori erreferentzia askotan darabil; guztiak ere, sektore publikoko kontratazioetan zenbait operadoreen arteko lehia bidegabeki faltsutu edo mugatu ez dadin. Horien guztien erakusgarri, **hogeita hirugarren xedapen gehigarria**. Titulu hau daramana: *Lehia askearen aurkako jokabideak*. Xedapen horrek ezartzen duenez, kontratazio-organismoek Lehiaren Batzorde Nazionalari jakinarazi beharko diote beren eginkizunak betetzerakoan ezagutzen duten zernahi gertakari, baldin eta gertakari horiek lehiaren babesari buruzko legeria hausten badute.
25. Horrenbestez, argi geratzen da, kontsultaren kausa den kontratuan, udala derrigortuta zegoela lehia askea eta merkataritza-lehia errespetatuko zuen esleipen bat egitera, nahiz eta kontratua pribatua izan eta horrek itun-askatasuna ekarri (Ondare Legearen 111. art).
26. Horrenbestez, udalak lizitazio publikoan jarri zuen, 2014an, udalaren jabetzako lurzatiaren besterentzea, eta ez dago jasota erreklamaziorik egin zenik. Gauzak horrela, uste izatekoa da behar bezala bete zirela aipatutako printzipio horiek.
27. Planteatutako auziak, beraz, 2014an esleitutako kontratu baten aldaketa ekarriko luke.
28. Kontuan hartu behar da, kontratu horren izaera juridiko pribatua den arren, izenpetze-datan (2014) indarrean zegoela jada SPKLTB, **Ekonomia Iraunkorrari buruzko martxoaren 4ko 2/2011 Legeak** (EIL) aldatua, zeinak aldatu baitzuen, hain zuzen ere, kontratu-aldaketei aplikatu dakizkiekeen erregimena.
29. Zentzu horretan, EILk sektore publikoak izenpetutako kontratu guztietara zabaltzen administrazio-kontratuen aldaketa-araubidea, hau da, ohiko administrazio-kontratuez gain, Administrazioaren kontratu pribatuetara (alderdi objektiboa) eta hertsiki administratiboak ez diren beste erakunde batzuek sinatutakoetara (alderdi subjektiboa).
30. Hartara, beste idazketa bat eman zitzaion 20. artikuluko 2. apartatuari, honela:

**«...kontratu hauetan, kontratuak aldatzeari buruzko I. liburuaren V. tituluko arauak aplikatu beharko dira»** (105. artikulutik 108. artikulura arteko artikulua).

31. Aipagarria da kontratuen aldaketari buruzko arau berriaren abiapuntua dela tratu-berdintasunaren, bazterketarik ezaren eta gardentasunaren printzipioak babestu beharra —Printzipio horien sorburua da **Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2004/18/EE zuzentaraua, 2004ko martxoaren 31koa, obren, horniduren eta zerbitzuen kontratu publikoak esleitzeko prozedurak koordinatzeari buruzkoa**, 2. artikuluan—, SPKL zaharrak hautsi egiten baitzituen, kontratuen aldaketa onartzen zuen-eta esleipena egin eta gero.

32. Aldatutako SPKLTBaren 105.1. artikulua agiri edo pleguetan aurreikusitako baldintzetan soilik onartzen ditu kontratu-aldaketak, eta honako hau gehitzen du:

**«Gainerako kasuetan, prestazioa hitzartu ez bezala gauzatu beharko balitz, lehenik eta behin indarrean dagoen kontratua suntsiarazi beharko litzateke, eta beste bat egin, baldintza egokiak jarrita. Kontratu berri hori III. liburuan aurreikusitakoaren arabera esleitu beharko da».**

33. Baldintza horiek are gehiago gogortzen dira 107. artikuluan, aldaketa-kausen zerrenda mugatua zehazten baitu (prestazioaren desegokitasuna; proiektuaren desegokitasuna; ezinbesteko edo ezusteko kasua; aurrerapen teknologikoak txertatzea; ingurumen-, urbanizazio-, segurtasun- edo irisgarritasun-zehaztapenak). Gainera, edozein kasutan, aldaketa horrek **«ezin izango ditu lizitazioaren eta esleipenaren oinarrizko baldintzak aldatu...»** (107.2 art.).

34. Artikulu bereko 3. apartatuan zehazten da zein kasutan ulertuko den kontratuaren lizitazioaren eta esleipenaren oinarrizko baldintzak aldatu egiten direla. Bost dira:

- a. Aldaketak nabarmen aldatzen dituzenean hasieran kontratatutako prestazioaren funtzioa eta ezaugarriak.
- b. Aldaketak moldatu egiten duenean kontratatutako prestazioaren eta prezioaren arteko harremana, esleipen-baldintzetan definitu zenarekin alderatuta.
- c. Aldatutako prestazioa emateko, hasierako kontratuan eskatuaz bestelako gaikuntza profesionala behar denean, edo kaudimen- eta gaitasun-baldintza funtsean ezberdinak.
- d. Kontratu-aldaketek kontratuaren esleipen-prezioaren 100eko 10i edo gehiagori eragiten diotenean, gora edo behera; hurrenez hurrengo

aldaketen kasuan, aldaketa-multzoak ezin izango du aipatutako muga gainditu.

Azkenik, momentu honetan gehien interesatzen zaigun kasua dago:

- e. Gainerako kasuetan, baldin eta honako presuntzio hau ezar badaiteke: beste interes batzuek ere parte hartuko zuketela, edo prozesuan parte hartu zuten lizitatuak eskaintza oso ezberdinak aurkeztuko zituzketela, aldaketaren berri alde aurretik jakinez gero.***

Hau da, baldin eta aldaketa horrek esleipena egin zen momentuko lehiakortasun-baldintzak alda baditzake

Horrenbestez, honela planteatu behar da kontua:

2016ko apirilean (kontratatik udalari kontratu-aldaketa eskatu zion momentuan), uste izatekoa zen beste interesdun batzuk esleipen-prozeduran parte hartuko zutela jakin izan balute, alde aurretik, proposatutako aldaketa hori (120 partzelak erostea)?

- 35.** Edozein kasutan, egia da aldaketa-eskaera horri ez zitzaiola erantzunik eman. Beraz, egun, Sektore Publikoko Kontratuen Lege berriaren menpean gaude **(Sektore Publikoko Kontratuei buruzko azaroaren 8ko 9/2017 Legea; horren bidez, 2014ko otsailaren 26ko Europako Parlamentuaren eta Kontseiluaren 2014/23 (EB) eta 2014/24 (EB) Zuzentarauen transposizioa egiten da Espainiako ordenamendu juridikora)**, eta, horrek aldi berean beste aldaketa batzuk ekarri ditu kontratuen aldaketen araubidean.
- 36.** Sektore Publikoko Kontratuen Lege berriaren (SPKL) hiru «ez-ohiko» kasu onartzen dira (203.2-b art.) hasieran kontratatutako agiri edo pleguetan aurreikusita ez dauden aldaketak egiteko, baldin eta kasu horietako bakoitzerako baldintza jakinak betetzen badira:

**a) Obra, hornidura edo zerbitzu berriak gehitzeko beharra baldin eta:**

- Kontratatuen aldaketa arrazoiz posible ez bada.
- Kontratuaren aldaketak hasierako prezioaren ehuneko 50a gainditzen ez badu.

**b) Gerora gertatutako ezusteko zirkunstantziak, baldin eta:**



- Administrazio arretatsu batek ezin izan baditu aurreikusi.
- Kontratuaren izaera globala aldatzen ez badu.
- Hasierako prezioaren ehuneko 50a gainditzen ez badu.

**c) Funtsezkoak ez diren aldaketak, baldin eta:**

- Beharra justifikatzen bada

Aldaketen izaerari dagokionez, funtsezko aldaketa kontsideratuko dira kontratuaren izaera materiala aldatzen dituztenak, eta (kasu honetan jarraian datorrena da garrantzitsuenak), besteak beste, SPKLren 205. artikuluan jasotako baldintza hauek betetzen badira:

**Aldaketak ezartzen dituen baldintzek, hasierako kontratazio prozeduran jasota egon balira, hasieran aukeratutako hautagaiez beste batzuk aukeratzea ahalbidetzea, edo hasieran onartutakoaz beste eskaintza bat onartzea, edo kontratazio prozedurarako parte-hartzaile gehiago erakartzea.**

- 37.** Arretaz irakurri behar da nola dagoen idatzita arau berria; izan ere, hasierako lehia-baldintzak alda ditzakeen edozein aldaketaren funtsezkotasuna azpimarratzen du. Beste baldintza bat aipatzen zuen lehen SPKLTBk: «**baldin eta honako presuntzio hau ezar badaiteke: beste interes batzuek ere parte hartuko zuketela, edo prozesuan parte hartu zuten lizitatuak eskaintza oso ezberdinak aurkeztuko zituzketela, aldaketaren berri alde aurretik jakinez gero**»; hau da, operadore gehiagoren parte-hartze potentzialagatik lehia-baldintzak aldatu direla pentsatzeko presuntzio arrazoizkoa eta arrazoitua eskatzen du.
- 38.** Idazkera berriak, baina, saihestu egiten du presuntzio hori, eta nolabaiteko funtsezkotasun objektiboa ezartzen du haren ordean. Horrenbestez, nahikoa izango litzateke baldintza berriek, hasierako prozeduran ezarri izan balira, hauek ahalbidetzea:
- **zenbait hautagai aukeratzea**
  - **beste eskaintza bat onartzea**
  - **kontratazio-prozedurara parte-hartzaile gehiago erakartzea.**

39. Beraz, aztergai dugun kasuan, baldintza berriek lizitazio-prozesuan izan zezaketen eraginen (presuntziozko) juzgu bat egin beharrik gabe ondorioztatu daiteke proposatutako kontratu-aldaketak ez lukeela beste hautagai batzuk aukeratzea edo beste eskaintza bat onartzea ahalbidetuko, eskaintza bakarra egon baitzen. Dena den, posible da toki-erakundeak berak hainbeste partzela erosteak ekarriko lukeen operazioaren arrisku-murrizketak **«kontratazio prozedurarako parte-hartzaile gehiago erakartzea»**. Horrek funtsezkotasuna ematen dio proposatutako kontratu-aldaketari, eta, horrenbestez, kontsultaren xedeko egoerari SPKLren 203.2-b artikulua xedatutakoa aplikatuko litzaioke. Artikulu horren arabera, **«kontratu hori suntsiarazi beharko da eta beste bat sinatu dagozkion baldintza berrietan, eta, hala dagokionean, beste lizitazio publiko bat deitu eta gauzatu ondoren»**
40. Nolanahi ere, LEA/AVC honi ez dagokio ebaluatzea kasu hau administrazioko kontratazioaren legeriara egokitzen den ala ez, eta ez du tutoretza- edo gainbegiratze-ahalik eremu horretan administrazio publikoak fiskalizatzeko, hala adierazi baitu Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegiko Administrazioarekiko Auzien Salak 95/2017 epaian<sup>2</sup>:
- «(...) Horrenbestez, aipatutako erakundeak ez du administrazioko kontratuen legeriaren defentsarako legitimazio abstrakturik; era berean, azpimarragarria da ez duela eremu horretan administrazio horien gaineratik jartzen duen eta garraio publikoaren emakiden eremuan gauzatzen dituzten jarduera guztiak fiskalizatzeko aukera ematen dion tutoretza- edo gainbegiratze-ahalik» ... «kasu horretan, lizitatuak baloratu dituzten moduaren jurisdikzio-berrikusketak –betiere legitimazio-eremu mugatu baten barruan, kasu honetan administrazioko kontratuena–, ondorio itxuragabeak izango lituzke maila bateko eta besteko lehiakortasun-autoritateak saiatzea kontratu-legezkotasunaren muin orokorra baliarazten adjudikazio-ebazpen baten edo bestearen alde, bai eta, baztertu ezin daitekeen hipotesi bat medio; subjektu adjudikazioduna zehazten ere, *pro alio* postulazioaren adierazpen berezi batean; izan ere, konexio edo lotura hori, esplizitua eta arrazoiz azaldua, falta bada balorazioaren eta lehia-arauen artean –agintaritza horri baitagokio horren zaintza sustatzea–, legezkotasunerako asmo hutsa baino ez litzateke izango, administrazio-ordenamenduak jasotzen ez duena”.
41. Bestalde, lurrazpiko aparkalekuaren eraikuntzan sortutako garaje-partzelen gutxi gorabehera erdia eskuratzeko planteatzen zaion konpromisoa kontratu-legeriaren arabera den ala ez, badirudi kontsulta egin duen udalak iritzi eratua duela horri buruz. Hala ondorioztatu daiteke 2017ko maiatzaren 25ean Hirigintza, Etxebizitza, Obrak eta Zerbitzuak eta Ingurumen ordezkariak bidalitako ofiziotik. Bertan, honako hau adierazten du:

---

<sup>2</sup> Euskal Autonomia Erkidegoko Justizia Auzitegi Nagusiko Administrazioarekiko Auzien Salaren 95/2014 epaia.- ECLI: ES:TSJPV:2017:1191.

«Egindako proposamenari erantzunez, jakinarazi behar da ez dela onargarria sinatutako kontratuaren baldintzak aldatuko lituzkeen konpromiso bat hartzea litzatekeelako. Izan ere, udal-administrazioak aurreikusita ez zegoen obligazio bat hartuko luke eta horrek guztiz aldatuko luke kontratu-harremana. Horrela, gogoratzekoa da agiri edo pleguaren 8.1 klausulak ezarritakoa, hau da, adjudikaziodunak bere gain hartuko dituela kontratua exekutatzeko arriskua eta mentura. Proposatutako baldintzak onartuta, arrisku hori desagertu egingo litzateke, saldu gabeko partzela guztien zenbatekoa bere gain hartuko lukeelako udalak.

Horrenbestez, behin egungo egoera zein den aztertuta, formalki eskatzen zaio enpresa adjudikaziodunari kontratua bete dezala adostutako baldintzetan, eta ohartarazi ezen, hala ez egitekotan, kontratua suntsiarazteari ekingo zaiola —oinarritzat hartuta kontratuko estipulazioak eta Kode Zibilaren 1.124. artikuluan jasotakoa—, eta, kalte-galerarik izatekotan, haiek ordainarazteari, hargatik eragotzi gabe gordailatutako fidantza bahitzea.»

42. Hori guztia bat dator udaleko zerbitzu teknikoek 2017ko urtarrilaren 30ean eman zuten txosten juridikoarekin. Txostenaren gaia: Valeriano Urrutikoetxea SLUrekin Astrabuduko 6. egikaritze-unitatearen lurrazpiko espazioan aparkaleku bat egiteko lurzattia besterentzeko kontratuaren egoera.

#### IV. ONDORIOAK

43. Orokorrean, azpimarragarria da administrazio publikoek merkatuetan esku hartzen dutenean, ondasunen eta zerbitzuen eskatzaile edo eskaintzaile nahiz erregulatzailerik gisa, Lehiakortasunaren Defentsarako Legearen eta gainontzeko ordenamendu juridikoaren menpe daudela legezketasunaren printzipioari jarraikiz.
44. Aztergai den kasuan, udalak LEA/AVCri egindako kontsulta kontratuaren burutze-faseari dagokio. Printzipioz, fase horretan ez dago merkatuko operadoreen arteko lehiarik, eta adjudikazioduna kontratuaren xedea betetzera mugatzen da.
45. Udalak konpromisoa hartuz gero enpresa adjudikaziodunak saldu ezin dituen partzelak eskuratzeko, kontratuaren aldaketa bat gerta zitekeen burutze edo exekuzio-fasean.
46. Egindako kontsultaren eduki literala dela eta, azpimarragarria da aldaketa hori proposatutako baldintzetan egingo balitz, ez lukeela *per se* lehiaren defentsarako legeria hautsiko.
47. Dena den, logikoa dirudi ulertzea aldaketa horrek jatorrizko kontratuarekiko funtsezko aldaketa bat ekarriko lukeela, eta, horrenbestez, sektore publikoko

kontratuen erregulazioaren ikuspuntutik, udalak baloratu beharreko garrantzi juridikoa hartuko lukeela.

- 48.** Edozein kasutan, ez dagokio LEA/AVC honi ebaluatzea administrazioko kontratazioaren legeriarekiko egokitasuna, eta LEA/AVC-k ez du tutoretza- edo gainbegiratze-ahal orokorrik administrazio publikoak fiskalizatzeko.