

Recurso nº 561-563-567/2025

Resolución nº 010/2026

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO DE CONTRATACIÓN
PÚBLICA DE LA COMUNIDAD DE MADRID**

En Madrid, a 8 de enero de 2026

VISTO los recursos especiales en materia de contratación interpuestos por don Fernando Alcazar Belmonte, don Antonio Javier Ortega Martínez y don Plácido García-Redondo Pérez, todos ellos en su propio nombre y contra los pliegos que rigen la licitación del concurso para el *“Arrendamiento de varias fincas rústicas de la Comunidad de Madrid, de naturaleza patrimonial, situadas en el término municipal de Aranjuez, para su explotación agrícola”*, Expte RR/IMIDRA/1-2025 que está licitando el Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (IMIDRA) de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid, este Tribunal ha adoptado la siguiente,

RESOLUCIÓN

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. - Mediante anuncio publicado el día 28 de noviembre de 2025 en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, se convocó la licitación del concurso de referencia con pluralidad de criterios de adjudicación y dividido en 28 lotes.

El presupuesto base de licitación sin impuestos se ha establecido en 128.856,14 euros.

El objeto del contrato es el arrendamiento de varias fincas rústicas que se encuentran situadas en el término municipal de Aranjuez para su explotación agrícola.

Segundo. – En fecha 17 de diciembre de 2025 se presenta recurso especial en materia de contratación por don Fernando Alcazar Belmonte, don Antonio Javier Ortega Martínez y el 18 de diciembre de 2025 se presenta recurso especial en materia de contratación por don Plácido García-Redondo Pérez.

Los tres recurrentes impugnan los pliegos y la valoración económica del expediente que rigen el concurso y los tres señalan como motivos de impugnación

- 1. Vulneración de la prioridad legal agraria (art. 7 Ley 19/1995)*
- 2. Seguro de RC desproporcionado*
- 3. Valoración errónea de construcciones*
- 3 BIS. Valoración arbitraria, falta de riego, trato desigual*
- 3 TER. Hipótesis incorrectas del informe de valoración*
- 3 QUATER. Aplicación incorrecta del método del coste ECO/805/2003*
- 4. Omisión del riesgo de inundación*
- 5. Doble cobro por riego inexistente*
- 6. Indeterminación del objeto contractual*
- 7. Vulneración de la Ley 49/2003*
- 8. Criterios de adjudicación injustificados (punto 8.4)*

Tercero. - Con fecha 17 y 19 de diciembre, este Tribunal solicitó al órgano de contratación la remisión del expediente e informe tal como establece el artículo 56.2 de la LCSP.

El 22 de diciembre, el órgano de contratación ha remitido el expediente y el informe sobre el recurso.

El informe emitido considera que se deben inadmitir los recursos interpuestos, recursos prácticamente idénticos, al ser el *“Concurso para el arrendamiento de varias fincas rústicas (28 lotes) de la Comunidad de Madrid”*, un contrato de naturaleza patrimonial y, en consecuencia, no ser susceptible de recurso especial en materia de contratación conforme a lo dispuesto en el artículo 44.1 de la LCSP.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. – De acuerdo con lo dispuesto en el artículo 57 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, el órgano administrativo que inicie o trámite un procedimiento, cualquiera que haya sido la forma de su iniciación, podrá disponer su acumulación a otros con los que guarde identidad sustancial o íntima conexión.

Igualmente, el artículo 13 del Reglamento de los procedimientos especiales de revisión de decisiones en materia contractual y de organización del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales, aprobado por Real Decreto 814/2015, de 11 de septiembre, prevé la posibilidad de acordar la acumulación de dos o más recursos en cualquier momento previo a la terminación, tanto de oficio como a solicitud del recurrente o de cualquiera de los interesados.

Vistos los escritos de los recursos antes mencionados, se aprecia identidad de expediente de contratación y órgano de contratación en todos ellos. De igual forma, existe idéntica fundamentación en los tres recursos, que recaen sobre el mismo acto.

Segunda. - Se impugnan los pliegos y la valoración económica de un *“Concurso para el arrendamiento de varias fincas rústicas (28 lotes) de la Comunidad de Madrid”*, fincas rústicas que se encuentran situadas en el término municipal de Aranjuez para su explotación agrícola, contrato que no es susceptible de recurso especial en materia de contratación.

Efectivamente, el artículo 44.1 de las LCSP enumera los contratos susceptibles de recurso especial (contratos de obras, suministros, servicios, acuerdos marco y sistemas dinámicos de adquisición que tengan por objeto la adquisición de obras, servicios y suministros, y los contratos de concesiones de obras y servicios cuando se superen, en todos los casos, los importes indicados en dicho artículo), siendo así que no se mencionan los contratos patrimoniales, que quedan expresamente excluidos del ámbito de aplicación de la Ley conforme a lo dispuesto en el artículo 9.2 de la LCSP, a cuyo tenor: *“Quedan, asimismo, excluidos de la presente Ley los contratos de compraventa, donación, permuta, arrendamiento y demás negocios jurídicos análogos sobre bienes inmuebles, valores negociables y propiedades incorpóreas, a no ser que recaigan sobre programas de ordenador y deban ser calificados como contratos de suministro o servicios, que tendrán siempre el carácter de contratos privados y se registrarán por la legislación patrimonial. (...)”*.

El pliego que rige la licitación indica en su cláusula primera, que el objeto del procedimiento es el arrendamiento de varias fincas rústicas, constituidas en 28 lotes, y que se encuentran situadas en el término municipal de Aranjuez, para su explotación agrícola.

La adjudicación del contrato se realizará mediante concurso, de conformidad con lo establecido en la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid; y, más específicamente, a tenor de dispuesto en su artículo 62.1: *“Si se dispusiera que la explotación de los bienes se realice por particulares mediante contrato, se celebrará éste por el procedimiento de concurso, que será convocado y resuelto por el órgano competente a que se refiere el artículo anterior”*.

En el presente caso, la adjudicación del contrato se realizará utilizando una pluralidad de criterios de adjudicación sobre la base de la especial vinculación a la actividad agraria y a la comarca de la vega, donde radican las fincas objeto de este procedimiento.

Añade que el contrato tiene naturaleza de contrato patrimonial y carácter privado, concretamente de contrato de arrendamiento rústico.

Que se registrá, en primer lugar, por lo establecido en el pliego y en los restantes documentos contractuales que conforman el expediente; a saber: las ofertas que resulten adjudicatarias de los diferentes lotes y los documentos de formalización de los contratos.

En lo no regulado expresamente en dichos documentos contractuales, se regulará por la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y sus disposiciones reglamentarias que resultaren de aplicación.

En la cláusula vigésimo cuarta del Pliego se establece el régimen de recursos y jurisdicción competente estableciendo que contra los actos que se dicten en el procedimiento de adjudicación del presente contrato podrán ser objeto de recurso de reposición ante el órgano de contratación, en los términos establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.

Contra la desestimación expresa o presunta del recurso administrativo, podrán los interesados interponer recurso contencioso administrativo de conformidad con la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa. Recurso que podrá interponerse directamente sin necesidad de recurso administrativo previo alguno.

En cuanto al orden jurisdiccional competente, indica que todas las cuestiones o divergencias que puedan surgir en relación con la preparación y adjudicación del contrato celebrado al amparo del presente pliego se resolverán en vía administrativa,

y una vez agotada, por la jurisdicción contencioso-administrativa de los Tribunales con fuero en Madrid.

En ningún apartado del pliego se hace mención alguna al recurso especial en materia de contratación que, como se ha indicado, no procede frente a los contratos patrimoniales, excluidos del ámbito de aplicación de la LCSP conforme a su artículo 9.2.

En la misma línea, el anuncio de licitación publicado en el Portal de la Contratación Pública de la Comunidad de Madrid el 28 de noviembre de 2024 indica expresamente que el tipo de contrato es patrimonial.

Por todo lo expuesto, resulta patente que el contrato que se examina, cuyo objeto es el arrendamiento, de veintiocho fincas rústicas (28 lotes), situadas en el término municipal de Aranjuez (Madrid), es un contrato privado sujeto a la Ley 3/2001, de 21 de junio, de Patrimonio de la Comunidad de Madrid y Ley 33/2003, de 3 de noviembre, de Patrimonio de las Administraciones Públicas (LPAP) y sus disposiciones reglamentarias que resultaren de aplicación, y como tal, queda excluido del ámbito de aplicación de la LCSP y también del recurso especial en materia de contratación.

Por lo demás, este Tribunal es competente para conocer del recurso especial en materia de contratación, que es especial en cuanto que solo procede respecto a determinados contratos y en relación a los actos que indica el artículo 44 LCSP, careciendo de competencia para dirimir cuestiones no contempladas en dicho precepto como son las relativas al derecho de propiedad.

En consideración a todo lo expuesto, procede acordar la inadmisión de los recursos interpuestos, que versan sobre materias ajenas a la competencia del Tribunal y que se refieren a un contrato excluido el contrato del ámbito de aplicación de la LCSP y,

con ello, de la posibilidad de interponer el recurso especial en materia de contratación regulado en los artículos 44 y siguientes de dicha Ley.

Por todo lo expuesto, y vistos los preceptos legales de aplicación, este Tribunal,

ACUERDA

Primero. – Acumular los recursos especiales en materia de contratación interpuestos por don Fernando Alcazar Belmonte, don Antonio Javier Ortega Martínez y don Plácido García-Redondo Pérez, todos ellos en su propio nombre y contra los pliegos que rigen la licitación del concurso para el *“Arrendamiento de varias fincas rústicas de la Comunidad de Madrid, de naturaleza patrimonial, situadas en el término municipal de Aranjuez, para su explotación agrícola”*, expte RR/IMIDRA/1-2025 que está licitando el Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (IMIDRA) de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid

Primero.- Inadmitir los recursos especiales en materia de contratación interpuestos por don Fernando Alcazar Belmonte, don Antonio Javier Ortega Martínez y don Plácido García-Redondo Pérez, todos ellos en su propio nombre y contra los pliegos que rigen la licitación del concurso para el *“Arrendamiento de varias fincas rústicas de la Comunidad de Madrid, de naturaleza patrimonial, situadas en el término municipal de Aranjuez, para su explotación agrícola”*, Expte RR/IMIDRA/1-2025 que está licitando el Instituto Madrileño de Investigación y Desarrollo Rural, Agrario y Alimentario (IMIDRA) de la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior de la Comunidad de Madrid por no ser susceptibles de recurso especial en materia de contratación.

Segundo. - Declarar que no se aprecia la concurrencia de mala fe o temeridad en la interposición del recurso por lo que no procede la imposición de la multa prevista en el artículo 58 de la LCSP.

Tercero. - Notificar este acuerdo a todos los interesados en este procedimiento.

Esta resolución es definitiva en la vía administrativa, será directamente ejecutiva y contra la misma cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante el Tribunal Superior de Justicia de la Comunidad de Madrid, en el plazo de dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 10, letra k) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso Administrativa, todo ello de conformidad con el artículo 59 de la LCSP.