



Recurso nº 843/2018

Resolución nº 962 /2018

**RESOLUCIÓN DEL TRIBUNAL ADMINISTRATIVO CENTRAL
DE RECURSOS CONTRACTUALES**

En Madrid a 19 de octubre de 2018.

VISTO el recurso interpuesto por D.G.C.H.. en nombre y representación de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A. (en adelante, Gesvalt), en relación con el contrato de servicios de asistencia técnica, de la entidad Aeropuertos Españoles y Navegación Aérea, S.A. (en adelante, AENA) relativo a la *“Valoración de los Activos Inmobiliarios en los Master Plan Inmobiliarios en los Aeropuertos Adolfo Suárez Madrid-Barajas y Barcelona-El Prat”*, correspondiente a servicios inmobiliarios, (expediente de contratación nº DDI-303/2018), el Tribunal, en sesión del día de la fecha, ha adoptado la siguiente resolución:

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. Mediante anuncio publicado el día 08 de Junio de 2018 en la Plataforma de Contratación del Sector Público, AENA convocó la licitación, por procedimiento abierto y tramitación ordinaria, del Expediente DDI-303/2018 para contratar los Servicios de Asistencia Técnica *“Valoración de los Activos Inmobiliarios en los Master Plan Inmobiliarios en los Aeropuertos Adolfo Suárez Madrid - Barajas y Barcelona-El Prat”* - Código CPV 70000000 – Servicios Inmobiliarios, por un importe máximo de licitación de 200.000 € (IVA excluido).

Segundo. El día 18 de Julio de 2018 se procedió a la apertura de las proposiciones económicas, pero solo de las que habían acreditado la solvencia técnica exigida en el pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP).

Tercero. A la vista de la documentación presentada por Gesvalt como licitadora en este procedimiento de contratación, AENA le solicitó que aclarara la acreditación de solvencia



técnica, exigida en el pliego, en concreto, sobre la *“Aportación de la Homologación o Acreditación RICS de la Empresa”*, que fueron contestadas por la empresa, en los siguientes términos:

“Gesvalt está homologada para emitir informes de valoración según estándares RICS. Esto se debe a que las personas que figuran en el equipo presentado a la licitación, véase el sobre ST (Solvenia Técnica) son miembros de RICS y, por tanto, están habilitados para la redacción de este tipo de informes. Además, son personal laboral de Gesvalt.

Nuestros informes RICS son válidos y los realizamos tanto para fines contables de compañías cotizadas, como para entidades financieras internacionales para garantías de préstamos, como para inversores institucionales como asesoramiento en compra y venta de activos inmobiliarios.

Con respecto a la acreditación, aplica el mismo comentario anterior.

Adicionalmente, uno de los miembros del equipo (...), es valorador registrado de RICS.

Gesvalt, por todo lo anterior, está plenamente homologada y acreditada para la realización de informes de valoración RICS, tanto de activos inmobiliarios como de maquinaria y equipos.”

Cuarto. Mediante comunicación electrónica de 23 Julio 2018, Aena notificó a Gesvalt lo siguiente: *“Les informamos que no se ha procedido a la apertura del Sobre nº 4, “Proposición Económica” de su oferta, ya que no acreditan la solvenia técnica requerida para este expediente en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, por los siguientes motivos: 1. Estar homologada o acreditada RICS: no cumple. Observaciones: Presenta acreditación RICS de los miembros del equipo de (SIC) realizará las valoraciones, se le solicitan aclaraciones: No presenta acreditación u homologación RICS de la empresa, pero sí se compromete un equipo de trabajo con acreditación RICS. Efectuada consulta a Asesoría Jurídica, se considera que no acredita. Lo que ponemos en su conocimiento a los efectos previstos en el pliego y en la normativa legislativa aplicable a este expediente”.* Como consecuencia de ello, Gesvalt fue excluida de la licitación por el órgano de contratación.



Quinto. Por Acuerdo de 24 de Julio de 2018, la adjudicación del contrato quedó resuelta a favor de la propuesta de la empresa Valtecnic, S.A., considerada por Aena como la mejor oferta.

Sexto. Se ha recabado el correspondiente Informe del órgano de contratación, quien lo emite en fecha de 23 de agosto de 2018.

Séptimo. Por parte de la Secretaría del Tribunal se ha conferido traslado del recurso interpuesto a los restantes licitadores, otorgándoles un plazo de cinco días hábiles para que, si lo estimaran oportuno, formularan las alegaciones que a su derecho conviniesen, sin que se haya evacuado este trámite.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. El presente recurso se interpone ante este Tribunal, que es competente para resolverlo de conformidad con lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento español las Directivas 2014/23/UE y 2014/24/UE, Ley 9/2017, de 8 de noviembre, (LCSP).

Segundo. El recurso se ha interpuesto dentro del plazo establecido en el artículo 50 de la LCSP.

Tercero. El recurso se ha interpuesto contra la resolución de adjudicación adoptada por el órgano de contratación, lo que supone un acto objeto de recurso especial en relación con un contrato sujeto a regulación armonizada, por lo tanto susceptible del recurso al amparo de los artículos 44, 1, a) de la LCSP, respecto a la consideración de ser un contrato de servicios, con cuantía superior a 100.000 euros, y art. 44, 2, c) de la LCSP, en cuanto al acto que se impugna, como es el acuerdo de adjudicación del presente contrato de servicios. Ello es así, de acuerdo con el contenido del escrito del recurso especial, atendiendo a la literalidad de éste, donde podemos leer en su Fundamento de derecho octavo, lo siguiente: *“Octavo. Acto recurrido. Se insta respetuosamente del TACRC el ejercicio de su función revisora del que, en el ámbito de sus competencias, se impetra el examen de la legalidad a que se ha sometido el acto de adjudicación del concurso y,*



consecuentemente la tramitación del procedimiento de contratación, verificando en esencia si se ajustó o no a Derecho”.

En el fundamento de derecho noveno de su recurso, a pesar de la confusa redacción de éste, -puesto que se pretende justificar la legitimación para recurrir, con base en una presunta infracción del pliego rector de este procedimiento de licitación-, finalmente, se insiste de nuevo en que el objeto de este recurso es el acuerdo de adjudicación de este contrato, en los siguientes términos: *“A la vista del desarrollo argumental motivadamente desarrollado en este Recurso, el Tribunal podrá constatar que la recurrente Gesvalt acredita un especial interés ad causam que permite apreciar su legitimación para impugnar el acto de adjudicación.”*

Nos encontramos en este caso con un contrato de los celebrados por entidades que operan en los sectores excluidos. Quedan fuera del ámbito de aplicación del recurso especial regulado dentro de la Ley 9/2017, los contratos celebrados por las entidades sujetas a la Ley 31/2007 de contratación en el ámbito de las entidades que operan en los denominados Sectores Excluidos, siempre que desarrollen actividades comprendidas dentro del ámbito de esta misma Ley. Pero para quedar comprendido dentro de esta última Ley, el contrato debe superar el umbral legal del artículo 16 de la misma, lo que no es el caso, puesto que nos encontramos ante un contrato con un valor de 200.000 euros, de manera que no está sujeto a regulación armonizada, que son los únicos susceptibles de reclamación en dicha Ley. Por tal motivo, no es susceptible de reclamación establecida en la Ley de Sectores Excluidos.

Por el mismo motivo, esto es, no estar por razón de la cuantía sujeto a la reclamación de la Ley 31/2007, no se puede considerar que esté excluido de su ámbito, es decir si no están incluidos en su ámbito, no pueden ser excluidos, por lo que, si tenemos en cuenta que solo los contratos comprendidos en el ámbito de la Ley 31/2007, pero que la misma excluye expresamente, son los que quedan sujetos al nuevo régimen del recurso especial introducido por la Ley 9/2017, podemos llegar a la conclusión de que tampoco son susceptibles de recurso especial. Por ello, el único umbral aplicable es el del artículo 16 de la Ley 31/2007, que al no alcanzarse excluye la posibilidad de reclamación, sin que proceda aplicar el nuevo régimen del recurso especial de la Ley 9/2017, ya que no estamos ante



contratos excluidos del ámbito objetivo de la ley de sectores. Por esta razón concurre en el presente recurso causa de inadmisión.

Cuarto. El recurso se ha interpuesto por una licitadora en ese contrato, que finalmente no resulta adjudicataria del mismo, en virtud del acuerdo que ahora impugna, lo que exige analizar si se trata de una persona *“cuyos derechos e intereses legítimos, individuales o colectivos se hayan visto perjudicados o puedan resultar afectados, de manera directa o indirecta, por las decisiones objeto del recurso”* (artículo 48, LCSP).

Este Tribunal considera que, si bien la recurrente impugna el acto de adjudicación, conforme a lo expuesto anteriormente, sin embargo, fue excluida del procedimiento de licitación por acto notificado el 23 de julio, que, no obstante, no impugnó. Solo recurrió la adjudicación el 20 de agosto. Su exclusión era firme, por lo que ya no puede recurrir el acto de adjudicación por falta de legitimación, de manera que, siendo firme la exclusión de la recurrente del procedimiento de licitación, es un acto consentido y firme, lo que le imposibilita la impugnación de la adjudicación posterior que tuvo lugar en el procedimiento en cuestión. En este sentido, la doctrina de este Tribunal es la de negar legitimación al licitador excluido con carácter firme con anterioridad a la resolución de adjudicación, tal es el caso de las Resoluciones nº 37/2015, de 14 de enero; 89/2013, de 27 de febrero; 239/2012, de 31 de octubre; o nº 238/2014, de 21 de marzo, cuya doctrina consideramos plenamente aplicable al presente caso. Así, la negación de legitimación en tales supuestos se justifica en el hecho de que, aunque se estimasen las pretensiones de la recurrente, su oferta nunca resultaría adjudicataria del contrato, por lo que no puede apreciarse que en ella concurra el interés legítimo que se exige para reconocer legitimación activa conforme a la interpretación que se ha venido haciendo de este concepto.

Por este motivo, concurre en el presente recurso una segunda causa de inadmisión, como es la falta de legitimación de la recurrente.

Quinto. No obstante la concurrencia de las dos causas de inadmisibilidad señaladas anteriormente, procede analizar el fondo del recurso, a efectos meramente dialécticos. Como vemos, la entidad recurrente interpone el presente recurso contra el acuerdo de adjudicación del presente procedimiento de contratación a la entidad Valtecnic S.A., y



considera que, en contra de lo que manifiesta el órgano de contratación, Gesvalt cumple el requisito de acreditación RICS que se exige en el pliego, por cuanto, aun cuando no lo tenga la empresa, sin embargo, las personas que figuran en el equipo presentado a la licitación, son miembros de RICS y, por tanto, están habilitados para la redacción de este tipo de informes, siendo todos ellos personal laboral de Gesvalt.

Por su parte, el órgano de contratación en su Informe considera que la adjudicación efectuada a favor de la empresa Valtecnic S.A. es correcta y que la documentación presentada por la recurrente no es suficiente a estos efectos, puesto que se exige como solvencia técnica la homologación RICS a la empresa y no a sus empleados o socios, por lo que el hecho de que éstos cuenten con ella, no es suficiente de cara a la acreditación de la solvencia técnica exigida en el pliego.

Sexto. La cuestión que se plantea en el presente recurso especial, pasa por analizar el contenido del PCAP, en concreto, dentro de su Expositivo nº 11, en el que podemos leer lo siguiente: "11.- Solvencia Económica o Financiera y Técnica o Profesional:

a) Los operadores económicos deberán acreditar la solvencia por los siguientes medios:
(...)

Acreditación de la solvencia Técnica o Profesional

Para la acreditación de la solvencia técnica de las empresas, en la actividad objeto de la asistencia técnica, la empresa adjudicataria deberá cumplir:

- Estar homologada o acreditada RICS

(...)

En el caso de aquellos licitadores cuya empresa tenga menos de cinco años de antigüedad ("empresa de nueva creación"), estos criterios de solvencia aplicarán a los miembros de su equipo, es decir, se deberá acreditar que los miembros del equipo cumplen con todos los requisitos de solvencia indicados en los párrafos anteriores, aunque la empresa licitadora no los cumpliera per se."



Nos encontramos en el caso, con una exigencia de un certificado profesional, necesario para el correcto desempeño de la actividad objeto del contrato, como es el servicio de plan master de valoración inmobiliaria de las instalaciones de los aeropuertos de Madrid-Barajas Adolfo Suárez y de Barcelona-El Prat. Se configura en el pliego esta acreditación como un requisito de solvencia técnica.

Podemos comenzar por señalar que es plenamente válida la exigencia por parte de un órgano de contratación de un determinado certificado o habilitación profesional, que permita o sea necesario para una más correcta ejecución de la prestación, objeto del contrato. El órgano de contratación necesita así una garantía de la empresa que va a ejecutar la prestación objeto del contrato, que se avala mediante el certificado que se exija en cada caso. En este en concreto, contrato de servicios, la necesidad de esa habilitación conecta con el mejor cumplimiento del servicio de valoración inmobiliaria que se licita. Dentro de nuestra Resolución nº 376/2018, de 13 de abril de 2018, respecto de la exigencia de una habilitación especial para el desempeño de la actividad objeto del contrato, consideraba válido que el poder adjudicador pueda exigir a los operadores económicos estar en posesión de determinados certificados o autorizaciones, llegando más allá, puesto que permite que los licitadores presenten aquellos que se encuentren inscritos en su país de origen y que demuestren que cumplen con las exigencias de habilitación correspondientes, de acuerdo con su normativa nacional, de manera que el órgano de contratación de otro Estado miembro de la UE, pudiera admitir esos certificados e incluso adjudicar a favor de estas empresas. En el Fundamento de derecho sexto de esa Resolución, se dice lo siguiente: *“Por otra parte, conviene aquí efectuar dos precisiones a sendas menciones que se contienen en el informe de la Abogacía general de la Generalitat, de fecha 12 de enero de 2018, que figura en el expediente, y en el informe del órgano de contratación, que cita a aquél, que son la siguientes: la exigencia de licencia ambiental es un requisito de legalidad amparado en el artículo 54.2 del TRLCSP, y la segunda es que se cita la Resolución 816/2015, Recurso nº 838/2015, de este TACRC, para apoyar el criterio de que la licencia ambiental es necesaria, y, en concreto, un párrafo de la misma, que reproduce.*

Sobre la primera afirmación, debemos recordar que la necesidad de que el empresario cuente con la habilitación empresarial o profesional que, en su caso, sea exigible para la



realización de la actividad o de la prestación objeto del contrato, procede del artículo 58.1, a), de la Directiva 2014/24/UE, cuyo apartado 2, respecto de la habilitación para ejercer la actividad profesional, faculta a los poderes adjudicadores para exigir a los operadores económicos que estén inscritos en un registro profesional o mercantil en su Estado miembro de establecimiento, según lo descrito en el Anexo XI, y que cumplan cualquier otro requisito establecido en dicho Anexo, lo que no se produce. Y en los procedimientos de contratación de servicios, cuando los operadores económicos deban poseer una autorización especial o pertenecer a una determinada organización para poder prestar en su país de origen el servicio de que se trate, el poder adjudicador podrá exigirles que demuestren estar en posesión de dicha autorización o que pertenecen a dicha organización".

Cuestión distinta de la anterior, es la forma en la que se exija ese certificado. Como ya es doctrina de este Tribunal, recogida en muchas de nuestras Resoluciones, -como una de las más recientes, la Resolución nº 376/2018-, la exigencia de una determinada habilitación o autorización para el desempeño de una actividad no es una condición de solvencia, sino una condición de admisión de la empresa en el correspondiente procedimiento de licitación, cuyo incumplimiento puede dar lugar a la exclusión de la licitadora en la que no concurre este requisito. No obstante, en este supuesto, vemos que dentro del artículo 11, del PCAP del presente contrato, se ha incluido la exigencia de la certificación RICS como condición de solvencia técnica y no como requisito de capacidad o condición de admisión para tomar parte en esta licitación. Por tanto, puesto que el pliego se convierte en la ley del contrato en el momento en que se aprueba y se publica, sin que haya sido impugnado, y ya que el pliego contiene esta exigencia definida de esta forma, ello hace que solo pueda ser exigida como tal condición de solvencia técnica y, por tanto, que se apliquen al caso las reglas relativas a la exigencia de solvencia en general y a la exigencia de solvencia técnica en un contrato de servicios, en particular.

En este sentido, debemos partir de lo dispuesto dentro del artículo 74 de la LCSP relativo a la exigencia de solvencia, donde se establece lo siguiente: "*1. Para celebrar contratos con el sector público los empresarios deberán acreditar estar en posesión de las condiciones mínimas de solvencia económica y financiera y profesional o técnica que se determinen*



por el órgano de contratación. Este requisito será sustituido por el de la clasificación, cuando esta sea exigible conforme a lo dispuesto en esta Ley.

2. Los requisitos mínimos de solvencia que deba reunir el empresario y la documentación requerida para acreditar los mismos se indicarán en el anuncio de licitación y se especificarán en el pliego del contrato, debiendo estar vinculados a su objeto y ser proporcionales al mismo”.

Asimismo, concretando este precepto, el art. 92, primer inciso, de la LCSP, al regular los diferentes medios de acreditación de la solvencia tanto económica como técnica, establece lo siguiente: *“Concreción de los requisitos y criterios de solvencia. La concreción de los requisitos mínimos de solvencia económica y financiera y de solvencia técnica o profesional exigidos para un contrato, así como de los medios admitidos para su acreditación, se determinará por el órgano de contratación y se indicará en el anuncio de licitación o en la invitación a participar en el procedimiento y se detallará en los pliegos, en los que se concretarán las magnitudes, parámetros o ratios y los umbrales o rangos de valores que determinarán la admisión o exclusión de los licitadores o candidatos. En su ausencia serán de aplicación los establecidos en los artículos 87 a 90 para el tipo de contratos correspondiente, que tendrán igualmente carácter supletorio para los no concretados en los pliegos”.* Es decir, los medios de acreditación de la solvencia serán determinados por el órgano de contratación en el anuncio de licitación, o en la invitación a participar en el procedimiento y deben detallarse en los pliegos, de manera que, solo en defecto de ello, esto es *“En su ausencia”*, -en expresión del art. 92-, se exigirán los medios de acreditación de la solvencia establecidos en los artículos anteriores. Este precepto es especialmente relevante de cara a la exigencia de los medios de solvencia en un contrato, puesto que obliga a que primero se esté a lo dispuesto en el anuncio de licitación y en el pliego, y, luego, solo de forma subsidiaria, se esté a lo dispuesto dentro de la Ley, lo que les permite a los órganos de contratación establecer los certificados y la forma de exigirlos que tengan por conveniente, sin que sea necesario que se limiten a los medios contenidos dentro de la Ley. Esto es lo que sucede en el caso, en el que dentro del art. 92 de la LCSP no se contiene de forma expresa los certificados de acreditación de la calidad del licitador, aunque sí se hace referencia a ellos dentro de otro precepto posterior, como es el art. 93. Además de ello, el art. 86 de la LCSP establece que la solvencia económica y financiera y



técnica o profesional para un contrato se acreditará mediante la aportación de los documentos que se determinen por el órgano de contratación de entre los previstos en los artículos 87 a 91 de la presente Ley, así como en el segundo párrafo se determina que para los contratos que no estén sujetos a regulación armonizada el órgano de contratación, además de los documentos a los que se refiere el párrafo primero, podrá admitir de forma justificada *“otros medios de prueba de la solvencia distintos de los previstos en los artículos 87 a 91”*. En nuestro caso, el contrato de servicio de valoración DDI 303/2018 tiene un presupuesto base de licitación de 200.000 por lo que de conformidad con el artículo 22.b) no está sujeto a una regulación armonizada, de manera que le resultan de aplicación las disposiciones anteriores.

La forma en la que se exijan los certificados o habilitaciones para el desarrollo de la actividad se configura como una cuestión fundamental en cualquier licitación, puesto que el régimen jurídico cambia en un supuesto o en otro, lo que también da lugar a que cambien sus efectos, en el caso de que no se llegue a acreditar. En este sentido, en nuestra Resolución nº 2/2017, de 13 de enero de 2017, este Tribunal analizó un supuesto similar al planteado en el presente recurso, como son los certificados de aseguramiento de calidad, supuesto que, si bien no es estrictamente el mismo caso, no obstante, versa sobre una exigencia análoga a la que aquí se cuestiona, puesto que su objeto es también acreditar una especial aptitud para llevar a cabo el servicio que se licita, y que demuestre un especial rigor en la ejecución de los trabajos en que consista el contrato, por lo que, analógicamente, puede aplicarse en este supuesto. Reza así: *“Planteado en estos términos el debate, conviene recordar que, según hemos tenido ocasión de señalar en diversas ocasiones (cfr.: Resoluciones 510/2016, 100/2016 y 989/2015, entre otras), los certificados de aseguramiento de calidad a los que se refiere el artículo 80 TRLCSP son un modo de acreditar la solvencia técnica y, por lo tanto, han de servir al propósito de evidenciar la aptitud para ejecutar el contrato en cuestión.*

También hemos dicho (cfr.: Resolución 782/2014) que la posibilidad de exigir la acreditación del cumplimiento de estas normas tiene su base en los artículos 76 y siguientes TRLCSP, que son los que delimitan los modos de acreditar la solvencia técnica o profesional, más que en el propio artículo 80 TRLCSP, que se limita a aclarar qué características deben tener los certificados cuya aportación se solicite.



De lo anterior se sigue que, efectivamente, la exigencia de los mencionados certificados, ha de respetar los términos indicados en el artículo 62.2 TRLCSP para los requisitos de solvencia, esto es, se especificarán en el pliego del contrato, estarán vinculados a su objeto y serán proporcionales al mismo (cfr.: Resoluciones 924/2015, 261/2015 y 782/2014, entre otras), además de no producir un resultado discriminatorio, extremos todos ellos que vienen a constituir el límite de una decisión –la de requerir la presentación de certificados- que, en sí misma, es discrecional (cfr.: Resolución 604/2015).

En cualquier caso, y como resulta del artículo 80.2 TRLCSP, los órganos de contratación deberán reconocer los certificados equivalentes expedidos en otros Estados miembros y, además, aceptar otras pruebas de medidas equivalentes de la garantía de la calidad que presenten los interesados. Por esta razón, hemos declarado contrarios a Derecho cláusulas de pliegos que exigían la aportación de un certificado determinado sin admitir otros equivalentes (cfr.: Resoluciones 113/2014 y 65/2015, confirmada ésta última por Sentencia de la Audiencia Nacional de 2 de noviembre de 2016 –Roj SAN 4222/2016-).

(..) De igual modo, no cabe apreciar -y ninguna prueba se ha proporcionado al respecto-, que la exigencia del certificado sea desproporcionada o discriminatoria, máxime cuando el propio Pliego admite que pueda ser sustituido por otros relativos a normas equivalentes. Además, y pese al silencio que aquél guarda al respecto, debemos recordar que, con arreglo al artículo 80.2 TRLCSP, cualquier operador podrá servirse de medios de prueba alternativos que acrediten el mismo nivel de garantía de calidad que el que resulta del cumplimiento de la norma OHSAS 18001 (cfr.: Resolución 782/2014)".

De acuerdo con la doctrina expuesta, el hecho de que no se permita que se sustituya los certificados exigidos por otros equivalentes supone una vulneración de la normativa contractual, por lo que no resulta ajustada a derecho la cláusula impugnada en este extremo.

Octavo. El recurrente invoca la falta de relación con el objeto del contrato del certificado ISO 20000: "Sistema de Gestión de Servicios de Tecnologías de la Información" recogido en la cláusula 6.11. Según la información a la que ha tenido acceso este Tribunal, "la Norma UNE-ISO/IEC 20000-1:2011 promueve la adopción de un enfoque de procesos integrados

para una provisión eficaz de servicios gestionados de Tecnología de la Información, que satisfaga los requisitos del negocio y de los clientes a través de la mejora continua mediante el modelo PDCA. Con la implantación de la Norma UNE-ISO/IEC 20000-1 se logra que los servicios TI estén orientados al negocio, es decir, el objetivo básico y fundamental del área de explotación/ producción es dar un servicio con la máxima calidad bien a la propia organización, o bien a sus clientes externos. Se considera sector relacionado toda organización de cualquier sector cuya área de informática proporcione servicios TI bien a la misma organización o bien a organizaciones externas. Es decir todos los sectores empresariales que tengan un Centro de Proceso de Datos tanto interno como externo“ (información recabada de Certificación ISO 20000 del Sistema de Gestión de Servicios de Tecnologías de la Información).

Teniendo en cuenta el objeto del contrato, un servicio de seguridad, considera este Tribunal que no resulta adecuada la exigencia de dicho certificado, pues no se trata de prestar servicios de tecnología a la misma organización o a organizaciones externas. Es indudable que se utilizará tecnología en el desarrollo del servicio, pero la exigencia de la certificación oficial supone un requisito demasiado oneroso que puede restringir la competencia.»

Como ya hemos señalado anteriormente, la exigencia de este certificado aparece en el PCAP como condición de solvencia técnica y no como requisito de aptitud o capacidad, (posibilidad legalmente amparada por lo dispuesto dentro de los arts. 74 y 92, primer inciso de la LCSP), lo que hace que resulte aquí de aplicación la normativa sobre la solvencia técnica de un contrato de servicios. Para ello, la exigencia del certificado RICS cuestionada, se considera como un certificado de aseguramiento de la calidad del prestador del servicio, lo que permite que se pueda traer aquí la aplicación de la doctrina ya establecida por este Tribunal sobre los certificados de acreditación de la calidad exigidos como solvencia de un contrato. A este respecto, debe analizarse en primer lugar si la exigencia de la acreditación RICS en la presente licitación, respeta o no los términos indicados en nuestra anterior Resolución, para los requisitos de solvencia técnica de un contrato de servicios, dentro de los cuales, se encuentran los de: a) especificarse dentro del pliego del contrato; b) estar vinculados a su objeto; c) ser proporcionales al mismo, y d) no producir un resultado discriminatorio, con el objeto de asegurar que se dan las exigencias de control de la

discrecionalidad que conlleva la decisión de la exigencia de certificados de este tipo, que opera como límite de la arbitrariedad.

Por tanto, resulta aquí de aplicación, lo dispuesto dentro del art. 93 de la LCSP, a cuyo tenor: *“1. En los contratos sujetos a una regulación armonizada, cuando los órganos de contratación exijan la presentación de certificados expedidos por organismos independientes que acrediten que el empresario cumple determinadas normas de garantías de calidad, en particular en materia de accesibilidad para personas con discapacidad, deberán hacer referencia a los sistemas de aseguramiento de la calidad basados en la serie de normas en la materia, certificados por organismos conformes a las normas europeas relativas a la certificación.*

2. Los órganos de contratación reconocerán los certificados equivalentes expedidos por organismos establecidos en cualquier Estado miembro de la Unión Europea, y también aceptarán otras pruebas de medidas equivalentes de garantía de la calidad que presenten los empresarios”.

En el caso, se dan los requisitos de aparecer contenidos dentro del pliego del contrato, estar vinculados a su objeto y ser proporcionales al mismo, si bien, la cuestión de que no produzca un resultado discriminatorio exige un estudio más detallado, puesto que ello comporta comprobar si, como resulta del artículo 93.2 LCSP, se ha exigido en el caso otro certificado equivalente del certificado RICS u otras pruebas de medidas equivalentes que presenten los interesados. Como hemos visto anteriormente, dentro del clausula 11 del PCAP solo se exige que se presente el certificado RICS, pero no se contiene la exigencia de otros certificados equivalentes. El órgano de contratación, en su informe, no señala si la razón de ello, se encuentra en el hecho de que no existen otros certificados equivalentes al anterior, es decir, no existen otros certificados u homologaciones en el mercado que permitan realizar el juicio de equivalencia exigido en estos preceptos. En cualquier caso, respecto del certificado que acredita la homologación RICS, cabe señalar que estas siglas obedecen a la denominación *“Royal Institution of Chartered Surveyors”*, que es la mayor y más prestigiosa organización de profesionales del ámbito inmobiliario en el mundo. Entre sus objetivos, se encuentra la promoción de la buena praxis y la protección al consumidor, tanto para empresas como para particulares, y ofrece asesoramiento independiente e



imparcial a gobiernos y organizaciones internacionales en el ámbito inmobiliario. Existe, para el reconocimiento de esta acreditación, la “*Facultad de Valoraciones RICS*”, centro para aspectos relacionados con la valoración, el cual establece los estándares para todos los miembros RICS en la actividad de las valoraciones, basándose en la ética, la realidad y la objetividad. La homologación RICS es un examen de alto prestigio basado en una serie de condiciones relacionadas con la formación, licenciatura y estudios a nivel postgrado, experiencia en el sector y gestión de operaciones inmobiliarias. Una vez obtenida la certificación, un agente RICS se somete a estrictos controles para asegurar el cumplimiento de las normas de ética y profesionalidad, que ha de cumplir en sus encargos, so pena de perder esta homologación. La RICS es miembro de la “*International Valuation Standards Comitee*” (IVSC), organismo internacional encargado de establecer los estándares internacionales de valoración, cuya principal finalidad es la de proporcionar una hoja de ruta para la práctica óptima de las valoraciones por parte de profesionales de todo el mundo. Institución fundada en 1868, -con sede en Londres y con más de 135.000 miembros en más de 146 países-, representa la profesionalidad del sector inmobiliario en todo el mundo, regulando la profesión de acuerdo con un Código Deontológico. Proporciona asesoramiento independiente e imparcial que supera frecuentemente el ámbito inmobiliario y de la construcción. La RICS trabaja en línea con las directrices establecidas por la IVSC, las cuales son respetadas por los principales organismos reguladores de los países miembros. En España, en el año 2008, la Comisión Nacional del Mercado de Valores (CNMV) publicó sus recomendaciones para las compañías valoradoras y las empresas inmobiliarias, indicando que un informe de valoración inmobiliario debe cumplir con los requerimientos de la IVSC.

Por tanto, a la vista de lo anterior y del contenido de la cláusula 11 del PCAP, lo primero que vemos es que no se han exigido otros certificados equivalentes. Esto nos lleva a una primera conclusión como es la de considerar que, de acuerdo con la doctrina expuesta, el hecho de que no se permita que se sustituyan los certificados exigidos por otros equivalentes supone una vulneración de la normativa contractual, por lo que, no resulta ajustada a derecho la cláusula 11 del PCAP, por cuanto supone un tratamiento discriminatorio de las empresas licitadoras que puedan concurrir en la licitación, ya que la exigencia de un solo tipo de certificado de profesionalidad puede impedir que, otras empresas que dispongan de otro certificado equivalente, puedan concurrir a esa licitación,

lo que supone una colisión de los principios de libre competencia e igualdad de trato en la contratación.

No obstante, como se ha señalado anteriormente dentro de esta Resolución, no es objeto del presente recurso el pliego de cláusulas administrativas que rige este contrato, que contiene la cláusula 11 anterior. El PCAP en cuestión, elaborado, aprobado y publicado por el órgano de contratación, no ha sido objeto de ningún recurso especial, por lo que ha devenido un acto consentido y firme, cuyas disposiciones al no haber sido impugnadas, rigen el presente procedimiento de licitación, también en este aspecto de exigencia de solvencia técnica, a pesar de que lo correcto hubiera sido incluir en la cláusula 11 del PCAP la referencia a la exigencia de un certificado RICS “o su equivalente”, mención que no se incorporó por el órgano de contratación.

Puesto que el presente recurso no versa sobre la impugnación del Pliego, sino sobre el acuerdo de adjudicación del presente contrato de servicios, la circunstancia de que el pliego sea correcto o no a estos efectos, resulta del todo irrelevante, puesto que lo que hay que analizar es si la adjudicación se produjo de forma correcta o no. En este sentido, como señala el órgano de contratación, la adjudicación se dio a favor de la entidad Valtecnic S.A., la cual contaba con el certificado RICS, por lo que, cumpliendo este requisito de solvencia técnica, pudo pasar a la siguiente fase de la licitación, como era la presentación de la oferta económica. En esta segunda fase, AENA pudo comprobar que su oferta era la que más le convenía, por lo que le adjudicó el contrato a su favor. No parece del contenido del expediente, ni por lo que alega el recurrente, -quien, como ya hemos visto, solo se refiere a la exigencia del certificado RICS de forma incorrecta en el pliego, por no hacer mención a esos otros certificados equivalentes-, que existan otros motivos que permitan anular la adjudicación efectuada a favor de esta entidad, por lo que la conclusión a la que llega este Tribunal es la considerar que esa adjudicación es correcta y, en consecuencia, desestimar el presente recurso especial.

Séptimo. Por último, sin perjuicio de la conclusión de desestimación del presente recurso especial, debemos referirnos a otra cuestión especialmente relevante que se plantea en el presente recurso, como es el argumento de fondo invocado por la recurrente, aun cuando solo hagamos este análisis a efectos meramente dialécticos, como es la relativa a cuál es



el efecto que se le puede atribuir en la presente licitación a una exigencia de certificado profesional como solvencia técnica, en el caso de que no sea la empresa la que cuente con esta acreditación, como exige el pliego, sino el personal de esa empresa que va a ejecutar el contrato, con el que ésta tiene una relación laboral.

La cláusula 11 del PCAP no deja lugar a dudas en cuanto exige la acreditación RICS a las empresas que puedan concurrir en esta licitación. Incluso, en el último párrafo de esta cláusula, podemos leer que solo quedarán exentos de esta exigencia, las empresas de nueva creación, entendidas como aquellas que tengan menos de cinco años de vida, las cuales podrán presentar los certificados de su personal y no el de la empresa “*per se*”. En el caso, la recurrente no acredita tal circunstancia, por lo que debemos partir de que no se trata de una empresa de las que pueden quedar exentas según el pliego. Al no encontrarse en ese supuesto, es necesario que presente este certificado la misma empresa licitadora. A este respecto, el órgano de contratación en su informe, comenta lo siguiente: *“El acceso a la licitación en igualdad de condiciones ha estado garantizado desde el principio de la licitación porque cualquier empresa dedicada a la tasación y a las valoraciones puede obtener esta homologación RICS.*

Si bien GESVALT es una entidad homologada por el Banco de España esta homologación solo cubre tasaciones relativas a hipotecas, mientras que RICS no se limita a estas y cubre todo tipo de tasaciones o valoraciones.

Es imprescindible aclarar en este punto que RICS homologa tanto a profesionales como a empresas. La siguiente afirmación recogida por GESVALT es del todo falsa:

Y lo que resulta más trascendente a los fines de este Recurso, que el RICS Valuer Registration regula a los profesionales y no a las empresas, por lo que éstas no tendrán derecho a utilizar la denominación «RICS Registered Valuer», ni los logotipos relativos a dicha denominación.

Y GESVALT es consciente de ello puesto que ellos mismos tras la exclusión del procedimiento de licitación han obtenido la homologación tal y como recogen en su misma página web.”



Si, como señala el órgano de contratación, la acreditación RICS se puede conceder tanto a empresas como a particulares, e, incluso, todas las licitadoras de este procedimiento ya contaban con ello y la misma recurrente la obtuvo, si bien, en una fase posterior al momento en que debía acreditar la solvencia técnica, lo que motivó que fuera excluida del procedimiento de licitación, la falta de este certificado en ese momento, dio lugar a la exclusión de la recurrente, exclusión correcta, a juicio de este Tribunal, por cuanto se basó en la falta de acreditación de un certificado exigido por el pliego, en el momento en que debía contar con ello y acreditarlo, originando su exclusión. No cabe en el caso, la posibilidad de que el certificado de los profesionales que tengan una relación laboral con la empresa, pueda atribuirse a la empresa misma, por cuanto, la Ley no lo regula expresamente, sino que se limita a remitirse al pliego en este aspecto y el pliego solo prevé de forma expresa esta posibilidad en el caso de que se trate de empresas de menos de cinco años, por lo que no siendo la recurrente una empresa de este tipo, no se le puede aplicar esta excepción, siendo, en consencuencia, correcto el acuerdo de exclusión de la recurrente.

Como conclusión, a la vista de todo lo anterior, este Tribunal considera que no ha existido en el caso ningún defecto o error en la adjudicación realizada a favor de Valtecnic S. A., ni en la valoración que ha servido de base para la misma, por lo que, siendo el acto objeto de este recurso ese acuerdo de adjudicación, -ex art. 44, 1, c) de la LCSP-, de acuerdo con todo lo expuesto, la adjudicación es plenamente válida.

VISTOS los preceptos legales de aplicación,

ESTE TRIBUNAL, en sesión celebrada en el día de la fecha, **ACUERDA:**

Primero. Inadmitir el recurso presentado por D.G.C.H.. en nombre y representación de GESVALT SOCIEDAD DE TASACIÓN, S.A., en relación con el contrato de servicios de asistencia técnica, de la entidad AENA .relativo a la *“Valoración de los Activos Inmobiliarios en los Master Plan Inmobiliarios en los Aeropuertos Adolfo Suárez Madrid-Barajas y Barcelona-El Prat”*, correspondiente a servicios inmobiliarios, (expediente de contratación nº DDI-303/2018), por la concurrencia de las dos causas contenidas en los Fundamentos de derecho tercero y cuarto de la presente Resolución.



Segundo. Levantar la suspensión del procedimiento con arreglo a lo dispuesto en el artículo 57.3 de la LCSP.

Tercero. Declarar que no hay motivos para apreciar que haya existido en el caso mala fe o temeridad.

Esta resolución es definitiva en la vía administrativa y contra la misma cabe interponer recurso contencioso-administrativo ante la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional, en el plazo dos meses, a contar desde el día siguiente a la recepción de esta notificación, de conformidad con lo dispuesto en los artículos 11.1 f) y 46.1 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.