

**RESOLUCIÓN\_3960/2023 DE INICIO DEL PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN CONTRACTUAL PARCIAL DEL CONTRATO BASADO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS COMUNES DE LAS PROMOCIONES 9138.03.01, 9160.05.01, 9027.07.01, 9022.14.01, 9149.07.01, 9149.06.01, 9033.02.01, TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, UBICADAS EN DISTINTOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID. (EXPEDIENTE A/SER-038050/2021).**

Visto el expediente del “ACUERDO MARCO PARA LA CONTRATACIÓN DE LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS COMUNES DE DIVERSAS PROMOCIONES DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL UBICADAS EN DISTINTOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID”. (A/SER-037945/2020)

Visto, a su vez, el CONTRATO BASADO PARA LA ADMINISTRACIÓN Y GESTIÓN INTEGRAL DE LOS SERVICIOS COMUNES DE LAS PROMOCIONES 9138.03.01, 9160.05.01, 9027.07.01, 9022.14.01, 9149.07.01, 9149.06.01, 9033.02.01, TITULARIDAD DE LA AGENCIA DE VIVIENDA SOCIAL, UBICADAS EN DISTINTOS MUNICIPIOS DE LA COMUNIDAD DE MADRID. (EXPEDIENTE A/SER-038050/2021)

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Por Resolución 3570/2021, de 25 de noviembre de 2021, el Director Gerente de la Agencia de Vivienda Social, adjudicó, en favor del adjudicatario del Acuerdo Marco, “GF SERVICIOS COMUNES UTE” (NIF: U05494760) y por un importe total de 661.114,81 euros IVA incluido, el contrato basado para la administración y gestión integral de los servicios comunes de las promociones 9138.03.01, 9160.05.01, 9027.07.01, 9022.14.01, 9149.07.01, 9149.06.01, 9033.02.01, titularidad de la Agencia de Vivienda Social, ubicadas en distintos municipios de la Comunidad de Madrid. (expediente A/SER-038050/2021).

El objeto de este contrato, acorde con el Acuerdo Marco del que deriva, consiste en la prestación, por parte del contratista de los servicios de Administración y Gestión Integral de las instalaciones comunes de las viviendas que se incluyen en dichas promociones.

Los inmuebles incluidos en este contrato son los siguientes:

Promoción	Calle	Municipio	Viviendas	GA no vinculados	Local de negocio	TOTAL INMUEBLES
9138.03.01	C/ Martin Luther King n. 11	Alcorcón	134	0	0	134
9160.05.01	C/ Andalucía, n. 10 y Roquetas de Mar, n. 1-3-5	Arroyomolinos	50	32	1	83
9027.07.01	C/ Trompas n. 6	Madrid	194	0	0	194
9022.14.01	C/ Marcelina, n. 32 y Costa Verde n. 19 (GA)	Madrid	108	7	4	119
9149.07.01	C/ Hydra, 19-37. C/ Hydra n. 39 (GA)	Móstoles	102	13	0	115
9149.06.01	C/Perseo, 51-93 Perseo 49 (GA)	Móstoles	249	8	0	257
9033.02.01	Avda. de la Oliva n. 40-78. Moreno Torroba (GA) Joaquín Rodrigo (GA)	Majadahonda	235	0	0	235
<b>TOTALES</b>			<b>1072</b>	<b>60</b>	<b>5</b>	<b>1137</b>

**SEGUNDO.-** El contrato basado se celebró por plazo de 19 meses, afectando a un total de 1.137 inmuebles (7 promociones), iniciándose con fecha 25 de noviembre de 2021.

**TERCERO.-** Por Resolución 2745/2023, de 23 de junio de 2023, este contrato basado fue prorrogado por plazo de 5 meses, habiéndose iniciado con fecha 25 de junio de 2023 y finalizará el 24 de noviembre de 2023. La prórroga tiene un presupuesto de 173.977,59 € IVA incluido y se adjudicó mediante RESOLUCIÓN NÚMERO 2745 de fecha 23 de junio de 2023.

**CUARTO.-** Con ocasión del proceso de venta llevado a cabo por la Agencia de Vivienda Social, derivado del ejercicio de la opción de compra a que tienen derecho los adjudicatarios de la promoción 9022.14.01, viviendas ubicadas en la calle Marcelina 32, calificadas como “Viviendas de Protección Pública para Arrendamiento con Opción de Compra para



Jóvenes” al amparo del Decreto 11/2005, de 27 de enero, por el que se aprueba el Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, una vez que cumplen los requisitos estipulados en dicha normativa, se ha procedido a la venta de inmuebles y a la constitución de la Comunidad de Propietarios.

A tal efecto, con fecha 1 de septiembre de 2023 se ha constituido la Comunidad de Propietarios MARCELINA 32 Y COSTA VERDE 19 (GARAJES) NIF H13906334.

**QUINTO.-** Con fecha 19 de septiembre de 2023 la Subdirección General de Administración insta la resolución PARCIAL del vigente contrato basado, con efectos 1 de septiembre de 2023, por reducción del número de inmuebles a gestionar por el contratista, al haber asumido la Comunidad de Propietarios, constituida al efecto, la Administración y Gestión Integral de los inmuebles ubicados en la calle Marcelina nº 32 de Madrid, promoción 9022.14.01, con efectos desde el 1 de septiembre de 2023.

**SEXTO.-** La resolución parcial conlleva una serie de cambios en los importes que fueron objeto de la adjudicación y posterior prórroga.

El importe mensual, hasta ahora abonado en el contrato, es de 34.795,51 € IVA incluido por la administración y gestión integral de 1.137 inmuebles.

Estas cuantías derivan de la aplicación del importe fijado tras la adjudicación del Acuerdo Marco, que es de 303,50 €/inmueble/año, por la administración y gestión integral de los inmuebles.

El cálculo de la factura mensual con solo 1.018 inmuebles sería el siguiente

Nº DE INMUEBLES	IMPORTES 12 MESES (1 AÑO)	IMPORTE 5 MESES	IVA (sobre 5 meses)	TOTAL CONTRATO	GASTO PRESUPUESTARIO	IMPORTE MES/IVA INCLUIDO
1.018	308.963,00 €	128.734,58 €	27.034,26 €	155.768,85 €	151.713,71 €	<b>31.153,77 €</b>

El coste mensual de los inmuebles que salen del contrato es el siguiente:

Nº DE INMUEBLES	1 MES	IVA	TOTAL CONTRATO	GASTO PRESUPUESTARIO	IMPORTE MES/IVA INCLUIDO
119	3.009,70 €	632,04 €	3.641,74 €	3.546,93 €	3.641,74 €

Los efectos se producirán a partir del 1 de septiembre de 2023 ya que en esta fecha se ha completado el periodo de transición necesario y que viene exigido para asegurar el mantenimiento de la Administración y correcta continuidad en la gestión de los inmuebles.

Puesto que la prórroga del contrato de 5 meses finaliza el 24 de noviembre de 2023, la minoración del coste se tendrá en cuenta en las facturas de septiembre, octubre y en el importe prorrateado de los 24 días de noviembre de 2023.

Los importes reajustados son los siguientes:



PERIODO	IMPORTES INICIAL	IMPORTE REAJUSTADO	IMPORTES A MINORAR
FACTURA SEPTIEMBRE 2023	34.795,51 €	31.153,77 €	3.641,74 €
FACTURA OCTUBRE 2023	34.795,51 €	31.153,77 €	3.641,74 €
FACTURA DE NOV 23 (24 DÍAS)	27.836,41 €	24.923,02 €	2.913,39 €
TOTAL			10.196,87 €

Por tanto, la anualidad de la prórroga vigente por 5 meses, que afecta exclusivamente al año 2023, y que es de 173.977,59 €, tras el reajuste, su cuantía se cifra en 163.780,72 €.

ANUALIDAD	IMPORTE INICIAL	IMPORTES A MINORAR	IMPORTE DEFINITIVO
2023	173.977,59 €	10.196,87 €	163.780,72 €

A estos hechos son de aplicación los siguientes

#### FUNDAMENTOS DE DERECHO

##### PRIMERO.- LEGISLACIÓN APLICABLE

Atendiendo a la fecha de adjudicación del contrato de referencia, se encuentra vigente la Ley 9/2017 de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, en adelante LCSP, 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. Asimismo, son de aplicación los Pliegos de Cláusulas administrativas particulares y de Prescripciones técnicas que rigen dicha contratación, el Proyecto de Obras aprobado, el Reglamento general de la Ley de contratos de las Administraciones Públicas aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, el Reglamento general de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 49/2003, de 3 de abril y demás disposiciones aplicables en materia de contratación administrativa. Supletoriamente se aplican las restantes normas de derecho administrativo y, en su defecto, las normas de derecho privado.

##### SEGUNDO.- RESOLUCIÓN DE CONTRATOS BASADOS

Un acuerdo marco es un instrumento de racionalización técnica de la contratación consistente en preestablecer una serie de condiciones o términos que serán comunes a todos los contratos que se adjudiquen durante la vigencia del acuerdo marco. Este sistema tiene como una de sus finalidades principales el permite simplificar la tramitación de los contratos.

El artículo 218 de la LCSP dice que para racionalizar y ordenar la adjudicación de contratos las Administraciones Públicas podrán concluir acuerdos marco. Por lo tanto, el Acuerdo Marco no es un contrato en sí sino, más bien, un medio para agilizar la celebración de contratos. Sin embargo, se asemeja al resto de contratos en que para la celebración de un acuerdo marco se seguirán las normas de procedimiento establecidas en las Secciones 1.ª y 2.ª del Capítulo I del Título I del Libro Segundo de la presente Ley (preparación y adjudicación de los contratos).

Los contratos que se celebran fundamentados en un acuerdo marco se denominan “contratos basados”. Estos contratos basados en un acuerdo marco son, estrictamente, los contratos que celebra el órgano de contratación.

La cláusula 40 del PCAP se refiere a la “Sujeción al pliego de cláusulas administrativas particulares y al de prescripciones técnicas particulares”. En la misma, se estipula que “*los contratos basados en el acuerdo marco se ejecutarán con sujeción a las cláusulas del presente pliego y a las del de prescripciones técnicas particulares y de acuerdo con las instrucciones que para su interpretación diere la Administración al contratista a través, en su caso, del responsable del contrato, así como, en su caso, a los documentos de licitación correspondientes al contrato basado*”.

En el pliego de cláusulas se ha configurado una causa específica de resolución de los contratos basados en el acuerdo marco cuando se dé la siguiente circunstancia:



*“Supuesto en el que por venta de alguno de los inmuebles previstos en el ámbito de actuación del pliego de prescripciones técnicas se constituya comunidad de propietarios y ésta decida en junta ordinaria o extraordinaria no continuar con el administrador adjudicatario del presente contrato.”*

### **TERCERO.- PROCEDIMIENTO PARA LA RESOLUCIÓN DEL CONTRATO**

En lo que se refiere al procedimiento propiamente dicho para la interpretación, modificación o resolución correspondiente, resultan aplicables las previsiones contenidas en la 9/2017, de 8 de noviembre y, en particular, de conformidad con lo previsto en su artículo 212.1, 191.1 así como en el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (RGLCAP), debiendo ajustarse al cumplimiento de los siguientes requisitos:

- Audiencia del contratista por plazo de diez días naturales, en el caso de propuesta de oficio.
- Audiencia, en el mismo plazo anterior, del avalista o asegurador si se propone la incautación de la garantía
- Informe del servicio jurídico.
- Dictamen del Consejo de Estado órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva, cuando se formule oposición por parte del contratista

Este procedimiento es el que rige para proceder a la resolución de todos los contratos incluidos los basados.

### **CUARTO.- SIGNIFICADO Y ALCANCE DE LA POTESTAD DE RESOLUCIÓN CONTRACTUAL**

La resolución contractual se configura, dentro del ámbito de las denominadas prerrogativas de la Administración, previstas en el artículo 190 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público como una facultad exorbitante de la misma:

*“Dentro de los límites y con sujeción a los requisitos y efectos señalados en la presente Ley, el órgano de contratación ostenta la prerrogativa de interpretar los contratos administrativos, resolver las dudas que ofrezca su cumplimiento, modificarlos por razones de interés público, declarar la responsabilidad imputable al contratista a raíz de la ejecución del contrato, suspender la ejecución del mismo, acordar su resolución y determinar los efectos de esta”.*

Su ejercicio no se produce de manera automática, sino cuando lo exija el interés público implícito en cada relación contractual, fundándose así en el servicio objetivo a los intereses generales que el artículo 103 de la Constitución proclama de la actuación administrativa.

El ejercicio de esta potestad administrativa de resolución unilateral se encuentra reglado desde el punto de vista formal y material, de tal forma que aquélla sólo puede ser ejercida siguiendo el procedimiento que en las normas de desarrollo de esta Ley se establezca y cuando concurren las causas definidas en la Ley.

### **QUINTO.- CONCURRENCIA DE LA CAUSA DE RESOLUCIÓN**

La LCSP regula con carácter general la resolución de los contratos en su artículo 211.1. Sin perjuicio de las causas previstas en el citado precepto, en su apartado c) se establece como causa de resolución el mutuo acuerdo entre contratista y Administración.

Este mutuo acuerdo nace de la libertad de pactos recogida en el artículo 34.1 de la LCSP cuando dice: *“En los contratos del sector público podrán incluirse cualesquiera pactos, cláusulas y condiciones, siempre que no sean contrarios al interés público, al ordenamiento jurídico y a los principios de buena administración”.*

Siendo esto así, el pliego recoge una causa de resolución para un caso concreto: *“Supuesto en el que por venta de alguno de los inmuebles previstos en el ámbito de actuación del pliego de prescripciones técnicas se constituya comunidad de propietarios y ésta decida en junta ordinaria o extraordinaria no continuar con el administrador adjudicatario del presente contrato”*



La propuesta de resolución parcial de la Subdirección General de Administración de fecha 15 de septiembre de 2023 recoge en su contenido que con fecha 1 de septiembre de 2023 se constituyó la Comunidad de Propietarios MARCELINA 32 Y COSTA VERDE 19 (GARAJES) NIF H13906334 para lo cual se adjuntaba copia de la certificación expedida por la Agencia Tributaria con el número identificativo de la Comunidad, así como copia del Acta de la Junta General Extraordinaria.

Por ello, la Subdirección General de Administración proponía la resolución PARCIAL del vigente contrato basado, expediente, con efectos 1 de septiembre de 2023, por reducción del número de inmuebles a gestionar por el contratista, al haber asumido la Comunidad de Propietarios, constituida al efecto, la Administración y Gestión Integral de los inmuebles ubicados en la calle Marcelina nº 32 de Madrid, promoción 9022.14.01, con efectos desde el 1 de septiembre de 2023.

El artículo 212.4 de la LCSP establece que *“La resolución por mutuo acuerdo solo podrá tener lugar cuando no concurra otra causa de resolución que sea imputable al contratista, y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato”*. Examinada la Ley no se ha encontrado otra causa de resolución que sea imputable al contratista.

Por su parte, sí es de interés público la resolución parcial puesto que, de no producirse, la empresa pasaría a enriquecerse injustamente ya que su facturación todavía contendría la promoción que se pretende eliminar.

#### **SEXTO- EFECTOS DE LA RESOLUCIÓN**

En cuanto a los efectos de la resolución de dicho contrato, el artículo 213.1 de la LCSP establece que *“Cuando la resolución se produzca por mutuo acuerdo, los derechos de las partes se acomodarán a lo válidamente estipulado por ellas”*.

Los efectos económicos son los recogidos en la propuesta de resolución propuesta de resolución parcial de la Subdirección General de Administración de fecha 15 de septiembre de 2023 que se transcriben

Por otro lado, hay que tener en cuenta que no se trata de una resolución total del contrato basado mencionado. Se trata, más bien, de una resolución parcial del mismo ya que se sigue prestando servicio a otras promociones.

*“En cuanto a la posibilidad de resolución parcial, ha de advertirse que, aunque la LCSP no contemplaba expresamente la resolución parcial de los contratos, es doctrina del Consejo de Estado (por todos, los Dictámenes 2416/2004, 2907/2004, 3252/2004 y 921/2006) que puede acordarse la resolución parcial de un contrato cuando éste tenga distintos objetos perfectamente diferenciados y ni la naturaleza del contrato ni la voluntad de las partes exijan el mantenimiento total, o en aquellos casos en que existan razones de interés público que justifiquen la conservación del negocio en lo realizable”* (Dictamen 426/2016 del Consejo Consultivo de Castilla y León)

#### **SÉPTIMO.- GARANTÍAS**

El artículo 213.5 de la LCSP, a su vez, establece que *“En todo caso el acuerdo de resolución contendrá pronunciamiento expreso acerca de la procedencia o no de la pérdida, devolución o cancelación de la garantía que, en su caso, hubiese sido constituida”*

En los contratos basados en un Acuerdo Marco no es preciso constituir garantía ya que se encuentra constituida la que se exige por parte del propio Acuerdo Marco. Por este motivo, no procede su devolución.

De conformidad con lo anteriormente expuesto, esta Dirección Gerencia en virtud de las competencias que tiene atribuidas por la legislación vigente



## RESUELVE

**PRIMERO:** Iniciar del expediente para la resolución parcial del contrato basado para la administración y gestión integral de los servicios comunes de las promociones 9138.03.01, 9160.05.01, 9027.07.01, 9022.14.01, 9149.07.01, 9149.06.01, 9033.02.01, titularidad de la agencia de vivienda social, ubicadas en distintos municipios de la Comunidad de Madrid. (EXPEDIENTE A/SER-038050/2021), adjudicado a GF SERVICIOS COMUNES UTE" (NIF: U05494760), que fue prorrogado por un periodo de 5 meses y un importe de 173.977,59 € IVA incluido.

**SEGUNDO.** - Acompañar a la notificación de esta resolución la siguiente documentación:

- La propuesta de resolución parcial de la Subdirección General de Administración de fecha 15 de septiembre de 2023.
- Certificación expedida por la Agencia Tributaria con el número identificativo de la Comunidad.
- Acta de la Junta General Extraordinaria

**TERCERO.-** Acordar la apertura del trámite de audiencia para que en el plazo máximo de diez días naturales desde el siguiente a la recepción de la presente resolución, aleguen lo que estimen oportuno cuantos se encuentren interesados en el procedimiento, de conformidad con el artículo 109 del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

EL DIRECTOR GERENTE

Fdo. D. Eusebio González Castilla

