



ABOGACÍA GENERAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID  
CONSEJERÍA DE PRESIDENCIA, JUSTICIA Y  
ADMINISTRACIÓN LOCAL

**S.J. 82/2024**

Se ha recibido en esta Abogacía General una solicitud de Informe remitida por la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local en relación con la **MODIFICACIÓN N° 1 del lote 2 del contrato titulado “Servicio de limpieza de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local”**.

A la vista de los antecedentes remitidos, en cumplimiento de lo dispuesto en el artículo 4.1.h) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid y en el artículo 191 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014, tenemos el honor de emitir el siguiente:

### **INFORME**

#### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** Con fecha 29 de mayo de 2024, ha tenido entrada en el Servicio Jurídico en la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local un oficio, remitido por la Secretaría General Técnica de ésta, en el que se interesa la emisión del preceptivo Informe, a propósito de la modificación del contrato referenciado.

A la petición de Informe se acompaña la siguiente documentación:

- Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.
- Pliego de Prescripciones Técnicas.

- Memoria justificativa, de la Secretaría General Técnica, de fecha 24 de mayo de 2024.
- Contrato firmado con fecha de 21 de febrero de 2024 entre la entre la Consejería Presidencia, Justicia y Administración Local y la empresa MITIE FACILITIES SERVICES, S.A. (NIF A28506038), así como la propuesta de modificación del mismo a firmar por las partes.
- Resguardo de garantía en aval, por importe de 9.293,91 euros, de fecha 13 de diciembre de 2023.
- Notificación al adjudicatario de la propuesta de modificación, con fecha de 10 de mayo de 2024, con acuse de recibo del 13 de mayo de 2024.
- Conformidad de la entidad adjudicataria a la modificación propuesta, de fecha de 13 de mayo de 2024.
- Propuesta de modificación, de la Secretaría General Técnica, de fecha 24 de mayo de 2024.
- Orden de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo, por la que se acuerda la desadscripción de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local del derecho arrendaticio parte de la planta baja y parte del sótano -1, del edificio sito en la calle Alcalá núm. 16 de Madrid y su adscripción a la Consejería de Medio Ambiente, Agricultura e Interior, de 26 de abril de 2024.
- Proyecto de Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se aprueba la primera modificación del contrato, así como la propuesta de acto por el que esta Orden será notificada.

**SEGUNDO.-** Según resulta de la documentación remitida, con fecha 27 de febrero de 2024 se formalizó el contrato denominado “Servicio de limpieza de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local”, lote 2, entre la citada Consejería y la empresa MITIE FACILITIES SERVICES, S.A. (NIF A28506038).

**TERCERO.-** La propuesta de modificación se justifica, por un lado, en la nueva estructura de las Consejerías de la Comunidad de Madrid definida en el Decreto 38/2023, de 23 de junio, de la Presidenta de la Comunidad de Madrid, por el que se establece el número y denominación de las Consejerías de la Comunidad de Madrid, así como en la finalización de la vigencia de la Encomienda de gestión de 25 de julio de 2023, de la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local a la Secretaría General Técnica de la Consejería de Digitalización.

Como consecuencia de estas dos normas, la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local debe asumir la incorporación de la sede de la C/ Alcalá Galiano, 4, Madrid, CP 28010, con el aumento de 1.278 horas de encargado, 340,80 horas de cristalero especialista y 3.834,00 horas de limpiador/a.

Por otro lado, debe procederse a la supresión de los servicios de limpieza de las sedes de Gran Vía, 12 – 5ª planta dcha. e izda, como consecuencia de la extinción de los contratos de arrendamiento respecto de ellas a partir del 1 de enero de 2024, así como la del edificio sito en Alcalá, 16 - planta baja y planta semisótano, cuyo derecho arrendaticio ha sido objeto de desadscripción de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local por la Orden de la Consejería de Economía, Hacienda y Empleo de 26 de abril de 2024, mencionada ut supra, suponiendo todo ello una reducción de 85,20 horas de cristalero especialista y de 4.047,00 horas de limpiador/a.

**CUARTO.-** La modificación pretendida supone variación del precio del contrato de un 18,87 por ciento, comenzando el plazo de ejecución del contrato modificado el 16 de junio de 2024 y finalizando el 28 de febrero de 2026.

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**PRIMERA.-** La normativa aplicable a la modificación del contrato de servicios objeto de Informe, viene dada por lo dispuesto en los artículos 190, 191 y 203 a 207, de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP).

El artículo 190 de la LCSP consagra, entre las prerrogativas de la Administración en materia de contratación pública, la potestad de modificación del contrato.

Asimismo, la jurisprudencia ha señalado que el llamado *ius variandi*, esto es, el poder de la Administración de modificación unilateral del contrato, es una de las más trascendentales características del contrato administrativo, en cuanto que implica una excepción a un principio básico en materia contractual, cual es el de *pacta sunt servanda* (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de julio de 1987).

Como ha recordado el Consejo de Estado en numerosos dictámenes, entre otros en el número 3371/1996, de 28 de noviembre, el sometimiento a cauces estrictos del *ius variandi* de la Administración tiene su razón de ser, precisamente, en la salvaguarda del principio de concurrencia y licitación pública que preside la contratación administrativa. En este sentido, la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado, en su informe 48/1995, de 21 de diciembre, recoge la doctrina de la mutabilidad de los contratos, si bien sometida a ciertos límites para que no puedan ser alteradas las bases y los criterios a los que responde la adjudicación de los contratos mediante el sistema de licitación pública.

**SEGUNDA.-** El artículo 203 de la LCSP supedita el ejercicio del *ius variandi* por la Administración a la concurrencia de razones de interés público, en los casos y en la forma previstos en los artículos 204 y siguientes de la LCSP, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 207.

El apartado 3 del mismo precepto establece que la modificación del contrato deberá formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de la LCSP, y deberá publicarse de acuerdo con lo establecido en los artículos 207 y 63 del referido texto legal.

El artículo 203 también distingue, en su apartado 2, los supuestos en que los Pliegos hayan previsto la modificación del contrato, de aquéllos otros en los que excepcionalmente sea necesario realizar una modificación que no esté prevista en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, en cuyo caso será necesario que se cumplan las condiciones que establece el artículo 205.

Para los supuestos en que la modificación esté contemplada en los Pliegos, el artículo 204 de la LCSP establece:

*“1. Los contratos de las Administraciones Públicas podrán modificarse durante su vigencia hasta un máximo del veinte por ciento del precio inicial cuando en los pliegos de cláusulas administrativas particulares se hubiere advertido expresamente de esta posibilidad, en la forma y con el contenido siguientes:*

*a) La cláusula de modificación deberá estar formulada de forma clara, precisa e inequívoca.*

*b) Asimismo, en lo que respecta a su contenido, la cláusula de modificación deberá precisar con el detalle suficiente: su alcance, límites y naturaleza; las condiciones en que podrá hacerse uso de la misma por referencia a circunstancias cuya concurrencia pueda verificarse de forma objetiva; y el procedimiento que haya de seguirse para realizar la modificación. La cláusula de modificación establecerá, asimismo, que la modificación no podrá suponer el establecimiento de nuevos precios unitarios no previstos en el contrato.*



*La formulación y contenido de la cláusula de modificación deberá ser tal que en todo caso permita a los candidatos y licitadores comprender su alcance exacto e interpretarla de la misma forma y que, por otra parte, permita al órgano de contratación comprobar efectivamente el cumplimiento por parte de los primeros de las condiciones de aptitud exigidas y valorar correctamente las ofertas presentadas por estos.*

*2. En ningún caso los órganos de contratación podrán prever en el pliego de cláusulas administrativas particulares modificaciones que puedan alterar la naturaleza global del contrato inicial. En todo caso, se entenderá que se altera ésta si se sustituyen las obras, los suministros o los servicios que se van a adquirir por otros diferentes o se modifica el tipo de contrato. No se entenderá que se altera la naturaleza global del contrato cuando se sustituya alguna unidad de obra, suministro o servicio puntual”.*

**TERCERA.-** Entrando en el examen de la modificación del contrato sometida a Informe, se ha de señalar que el apartado 22, de la cláusula 1, del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares -publicado en el portal de contratación de la Comunidad de Madrid- concreta los supuestos en que podrá producirse la modificación, en los siguientes términos:

*“22.- Modificaciones previstas del contrato: Sí.*

*Condiciones en que podrán efectuarse: Por incorporación de nuevas sedes o supresión de las mismas. Por incremento o disminución de horas de prestación de servicios, derivadas del cumplimiento de instrucciones sobre racionalización de gastos en las Administraciones o de cualquier otra causa, así como modificación de la ubicación física de las sedes ocupadas por altos cargos. Por modificación de los horarios de apertura y cierre de los edificios derivados del cumplimiento de instrucciones sobre racionalización de gastos en las Administraciones o de cualquier otra causa.*

*Alcance, límites y naturaleza de las modificaciones: Podrá modificarse el número de horas contratado, así como las dependencias en las que se desarrolla el servicio.*

*Porcentaje del precio del contrato al que como máximo puedan afectar: 20%.*

*Procedimiento para la modificación: El órgano de contratación requerirá al contratista para que en el plazo de 10 días hábiles desde la recepción del requerimiento relativo al trámite de audiencia que establece el artículo 191 de la LCSP, declare responsablemente que dispone de los recursos necesarios para ejecutar la modificación solicitada, así como de la adaptación de la garantía al presupuesto definitivo.*

*Una vez completado el procedimiento establecido en el artículo 191 de la LCSP, así como la contabilización del gasto correspondiente, se procederá a la formalización”.*

En este sentido, y como ya hemos advertido, la propuesta de modificación se justifica en que la Secretaría General Técnica de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local debe asumir la gestión de una nueva sede, así como también cesar en la obligación de la limpieza de otras en los términos que ya hemos advertido en este Informe y que resultan de la documentación remitida, lo cual se acomoda al supuesto enumerado en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares.

Asimismo, se ha de indicar que la modificación que se pretende implica una alteración en el precio que aumenta, según se indica en la propuesta de modificación, en un 18,87 por 100 respecto del contrato primitivo, no superando por tanto el 20 por 100 que establece como límite el apartado 22, de la cláusula 1 referida anteriormente.

A tal efecto, deberá tenerse en cuenta que, conforme al artículo 109, apartado 3, de la LCSP, “cuando, como consecuencia de una modificación del contrato, experimente variación el precio del mismo, deberá reajustarse la garantía, para que guarde la debida proporción con el nuevo precio modificado, en el plazo de quince días contados desde la fecha en que se notifique al empresario el acuerdo de modificación”. En este sentido, el Proyecto de Orden contempla la ampliación de la garantía definitiva en de 1.753,52 euros.

Desde el punto de vista procedimental, el artículo 191 de la LCSP exige que se dé audiencia al contratista. Este requisito se ha cumplido en el presente expediente, dado que, mediante escrito de 13 de mayo de 2024 la empresa adjudicataria manifestó su conformidad a la modificación del contrato. En cualquier caso, debemos señalar que en la audiencia al contratista, de 10 de mayo de 2024, hay una errata en el segundo párrafo toda vez que en el mismo se hace referencia al “edificio ubicado en la avenida de La Cabrera, número 36, en el municipio de La Cabrera, conocido como “Villa San Roque”, que posteriormente no se menciona ni el resto de dicho escrito ni en ningún otro documento de los que formen parte del expediente remitido.

En virtud de cuanto antecede, procede formular la siguiente

### CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente la **MODIFICACIÓN N° 1 del lote 2 del contrato titulado “Servicio de limpieza de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local”**, sin perjuicio de la observación contenida en este Informe.

Es cuanto se tiene el honor de informar.

Madrid, a fecha de firma.

**El Letrado-Jefe del Servicio Jurídico**

Firmado digitalmente por: CHAMORRO PEREZ ANGEL  
Fecha: 2024.06.04 10:20

**Ángel Chamorro Pérez**

**ILMA. SRA. SECRETARIA GENERAL TÉCNICA. CONSEJERÍA DE  
PRESIDENCIA, JUSTICIA Y ADMINISTRACIÓN LOCAL.**