



S.J.- 130/2025

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 un **proyecto de modificación número 2 y prórroga del contrato titulado “Servicio de mantenimiento integral de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local” (Lote 2).**

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 13 de febrero de 2024, se adjudicó a GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L., el contrato de servicios titulado “*Servicio de mantenimiento integral de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local*” (Lote 2). El contrato fue formalizado en fecha 14 de marzo de 2024 y modificado en fecha 12 de agosto de 2024.

SEGUNDO. – El presente expediente pretende llevar a cabo la segunda modificación y la primera prórroga del contrato. En particular, la modificación proyectada obedece, según lo señalado en la memoria justificativa, a la incorporación de la primera planta a la cuarta planta del edificio sito en C/ Los Madrazo, 34, ya que el servicio de mantenimiento que se viene prestando en dicha sede resulta insuficiente para acometer las nuevas necesidades que se prevén.

TERCERO. - La modificación pretendida no supone ninguna variación en el importe del contrato al poderse gestionar el servicio de mantenimiento en el edificio de la calle Los Madrazo, núm. 34 con el mismo número de efectivos de la empresa adjudicataria.

CUARTO. - Con fecha 4 de noviembre de 2025, tuvo entrada en el Servicio Jurídico en la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local una petición de informe, remitida por la Secretaría General Técnica, en relación con la modificación del contrato referenciado.

A dicha petición se acompaña la siguiente documentación:

- Pliego de cláusulas administrativas particulares.
- Contrato formalizado entre la Comunidad de Madrid y GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L., en fecha 14 de marzo de 2024.
- Modificación número 1 del contrato anterior, suscrita en fecha 12 de agosto de 2024.
- Escrito de la Secretaría General Técnica, de fecha 21 de octubre de 2025, por el que se comunica a GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L., la segunda modificación y la prórroga del contrato.

- Conformidad de GESTIONA DESARROLLO DE SERVICIOS INTEGRALES, S.L., a la segunda modificación y prórroga del contrato, de fecha 27 de octubre de 2025.
- Memoria justificativa sobre el segundo modificado y la primera prórroga del contrato, elaborada por la Secretaría General Técnica, en fecha 21 de octubre de 2025.
- Propuesta de segundo modificado y prórroga del contrato, confeccionada por la Secretaría General Técnica, en fecha 21 de octubre de 2025.
- Proyecto de documento para la formalización de la segunda modificación y prórroga del contrato.
- Proyecto de Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se aprueba el modificado núm. 2 y la prórroga núm. 1 del Lote 2 del contrato titulado “*Servicio de mantenimiento integral de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local*”.

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 a 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 artículo 203 de la LCSP establece que la modificación del contrato deberá formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153 de dicha norma.

El artículo 203 distingue los supuestos en que los pliegos hayan previsto la modificación del contrato, de aquéllos otros en los que no concurra tal circunstancia, en cuyo caso, la modificación deberá ajustarse a lo previsto en 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 esta 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”.

Respecto al procedimiento a seguir para la modificación, cabe señalar que el artículo 191, apartado 1, de la LCSP, dispone que en los procedimientos que se instruyan para la adopción de acuerdos relativos a la interpretación, modificación y resolución del contrato deberá darse audiencia al contratista.

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 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;*
- *Por 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.*

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%”.*

En particular, la modificación del contrato obedece a la incorporación de las plantas primera a cuarta del edificio sito en C/ los Madrazo, 34.

Sentado cuanto antecede, cabe afirmar que las causas que justifican la modificación se acomodan a las previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares –incorporación de nuevas sedes-.

Asimismo, se ha de indicar que la modificación que se pretende no implica una alteración en el precio.

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 la empresa adjudicataria manifestó su conformidad a la modificación del contrato.

CUARTA. - En cuanto a la prórroga del contrato, no procede un pronunciamiento sobre la misma, dado que la posibilidad de prórroga está contemplada en el apartado 18, de la cláusula 1, del pliego de cláusulas administrativas particulares que rige el contrato y que fue objeto de informe por este Servicio Jurídico.

Por tal motivo, la prórroga proyectada no puede ser considerada una modificación del contrato a los efectos del artículo 191 de la LCSP y la emisión del informe requerido no resulta preceptiva, de conformidad con lo señalado en el artículo 4, apartado 1, de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos.

En virtud de cuanto antecede, se formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente el proyecto de modificación número 2 y prórroga del contrato titulado “*Servicio de mantenimiento integral de las dependencias e instalaciones de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local*” (Lote 2).

Es cuanto se tiene el honor de informar. No obstante, V.I. resolverá.

Madrid, a fecha de firma.

La Letrada-Jefe

Firmado digitalmente por: ALVAREZ HERRANZ BEATRIZ
Fecha: 2025.11.05 13:45

Beatriz Álvarez Herranz

La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación:

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