



Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía la firma auténtica y, para evitar el acceso a datos personales protegidos, se ha ocultado el código que permitiría comprobar el original.

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

S.J. 21/2025

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 la **MODIFICACIÓN N° 1 del lote 2 del contrato titulado “Servicios de conservación y mantenimiento de edificios, instalaciones y equipos elevadores existentes en los inmuebles sedes de órganos judiciales, fiscales y servicios de los mismos adscritos a la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de la Comunidad de Madrid”**.

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 12 de marzo de 2025, 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.
- Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local por la que se adjudicó el lote 2 a CLECE FS, S.A.U., NIF: A87045498, de fecha 4 de abril de 2024.
- Contrato firmado con fecha de 30 de abril de 2024 entre la entre la Consejería Presidencia, Justicia y Administración Local y la empresa CLECE FS, S.A.U., NIF: A87045498.
- Resguardo de garantía en seguro de caución, por importe de 105.022,96 euros, de fecha 28 de febrero de 2024.
- Memoria justificativa de la modificación, de la Dirección General de Infraestructuras Judiciales, de fecha 27 de febrero de 2025.
- Notificación al adjudicatario de la propuesta de modificación, con fecha de 4 de febrero de 2024, y conformidad de la entidad adjudicataria a la modificación propuesta, de fecha de 21 de febrero de 2025.
- Proyecto de Orden de la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local, por la que se aprueba la primera modificación del contrato (lote 2), así como la propuesta de acto por el que esta Orden será notificada.
- Proyecto de contrato modificado a firmar por las partes.
- Observaciones al expediente formuladas por la Jefatura de división de Contratación con fecha de 26 de febrero de 2025.

**SEGUNDO.-** Según resulta de la documentación remitida, con fecha 30 de abril de marzo de 2024 se formalizó el contrato denominado “*Servicios de conservación y mantenimiento de edificios, instalaciones y equipos elevadores existentes en los inmuebles sedes de órganos judiciales, fiscales y servicios de los mismos adscritos a la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de la Comunidad de Madrid*”, lote 2, entre la citada Consejería y la empresa CLECE FS, S.A.U., NIF: A87045498.

**TERCERO.-** La propuesta de modificación se justifica en el hecho de que se han producido circunstancias no previstas en el momento de la tramitación del expediente de contratación, que deben ser tenidas en cuenta en la ejecución del contrato.

En concreto, se trata de la necesidad de añadir, a la relación de inmuebles contenida en el Anexo correspondiente del Pliego de Prescripciones Técnicas el situado en la Avenida de Europa nº 26 de Arganda y el de la Calle Honorio Lozano nº 24 de Collado-Villalba, que sustituiría al de la Calle Ruiz de Alarcón, 3, también de Collado-Villalba, dado que éste último se encuentra cerrado.

**CUARTO.-** La modificación pretendida supone no variación del precio del contrato ni variación del plazo total de ejecución del contrato, siendo la fecha de inicio de la modificación el 1 de abril de 2025 manteniéndose hasta la finalización de la vigencia del contrato, suponiendo, según resulta de la documentación remitida, una reordenación del tiempo de trabajo de los operarios de la empresa adjudicataria para que el servicio pueda realizarse de acuerdo a las nuevas condiciones, y sin que ello suponga merma alguna de la calidad con la que el mismo se debe, en todo momento, prestar.

## 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 concreta los supuestos en que podrá producirse la modificación, en los siguientes términos:

*“Modificaciones previstas del contrato: Sí.*

*Condiciones en que podrán efectuarse: por incorporación de nuevas sedes o supresión de las mismas.*

*Alcance, límites y naturaleza de las modificaciones: incrementar o disminuir en su caso los servicios prestados por la empresa adjudicataria.*

*Porcentaje del precio del contrato al que como máximo puedan afectar: 10%.*

*Procedimiento para la modificación: se dará trámite de audiencia al adjudicatario por plazo de 10 días para que formule las alegaciones que considera oportunas. Se recabará informe previo del Servicio Jurídico de la Comunidad de Madrid conforme a lo establecido en los artículos 204 y 207 de la LCSP, y requerirá la fiscalización del gasto correspondiente.*

En este sentido, y como ya hemos advertido, la propuesta de modificación se justifica en el hecho de que se han producido circunstancias no previstas en el momento de la tramitación del expediente de contratación, que deben ser tenidas en cuenta en la ejecución del contrato, lo cual supondrá una reordenación del tiempo de trabajo de los operarios de la empresa adjudicataria para que el servicio pueda realizarse de acuerdo a las nuevas condiciones, y sin que ello suponga merma alguna de la calidad con la que el mismo se debe, en todo momento, prestar.

En concreto, se trata de la necesidad de añadir, a la relación de inmuebles contenida en el Anexo correspondiente del Pliego de Prescripciones Técnicas el situado en la Avenida de Europa nº 26 de Arganda y el de la Calle Honorio Lozano nº 24 de Collado-Villalba, que sustituiría al de la Calle Ruiz de Alarcón, 3, también de Collado-Villalba, dado que éste último se encuentra cerrado.

Asimismo, se ha de indicar que la modificación que se pretende no supone alteración en el precio ni en el plazo total de ejecución del contrato.

En cualquier caso, y sin perjuicio de la conformidad de la empresa adjudicataria a la modificación que se informa mediante una reordenación del tiempo de trabajo de sus operarios que en ningún caso suponga merma alguna de la calidad del servicio que obligatoriamente ha de prestar, sería conveniente que se hicieran constar en el expediente las características de los inmuebles que se van a añadir al Anexo correspondiente del Pliego de Prescripciones Técnicas de manera que quede justificado que la modificación no implica variación del precio del contrato y se eviten problemas posteriores durante su ejecución.

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 21 de febrero de 2025 la empresa adjudicataria manifestó su conformidad a la modificación del contrato.

En virtud de cuanto antecede, procede formular la siguiente

## CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente la **MODIFICACIÓN N° 1 del lote 2 del contrato titulado “Servicios de conservación y mantenimiento de edificios, instalaciones y equipos elevadores existentes en los inmuebles sedes de órganos judiciales, fiscales y servicios de los mismos adscritos a**

*la Consejería de Presidencia, Justicia y Administración Local de la Comunidad de Madrid*”, y ello sin perjuicio de la observación formulada.

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: 2025 03 18 12:28

**Ángel Chamorro Pérez**

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