

S.J.- 11/2026

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 1 del Lote 1 –“Edificios judiciales ubicados en Madrid capital”, 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 18 de abril de 2024 se adjudicó a la UTE EDIFICIOS JUDICIALES LOTE 1, el lote 1 –“Edificios judiciales ubicados en Madrid capital”-, 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”. El contrato fue formalizado en fecha 21 de mayo de 2024.



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestion.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **0999956802781862699516**

SEGUNDO. – La modificación proyectada obedece a la ampliación de la superficie objeto del contrato por la construcción de dos nuevas plantas en el edificio situado en la calle Poeta Joan Maragall 53.

TERCERO. - La modificación que se pretende no implica una alteración en el precio del contrato.

CUARTO. - Con fecha 3 de febrero de 2026, 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.
- Pliego de prescripciones técnicas.
- Contrato formalizado en fecha 21 de mayo de 2024.
- Escrito de la Jefatura de Área de Contratación, de fecha 14 de enero de 2026, por el que se comunica a la UTE EDIFICIOS JUDICIALES LOTE 1, la propuesta relativa a la modificación del contrato y se le concede trámite de audiencia.
- Acuse de recibo de la notificación del trámite de audiencia, en fecha 15 de enero de 2026.
- Escrito de la adjudicataria, de fecha 26 de enero de 2026, en el que manifiesta su conformidad a la modificación del contrato.
- Memoria justificativa de la necesidad de la modificación, de fecha 27 de enero de 2026, de la Viceconsejería de Justicia y Víctimas.



- Proyecto de documento de formalización de la primera modificación del contrato.
- Proyecto de Orden para la aprobación de la primera modificación del contrato.
- Proyecto de notificación a la adjudicataria de la Orden relativa a la primera modificación del contrato.

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.

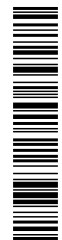
La formulación y contenido de la cláusula de modificación deberá ser tal que en todo caso permita a los candidatos y licitadores comprender su alcance exacto e interpretarla de la misma forma y que, por otra parte, permita al órgano de contratación comprobar efectivamente el cumplimiento por parte de 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.

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% del precio del contrato”.

En particular, la modificación del contrato obedece a la ampliación de la superficie objeto del mismo, como consecuencia de la construcción de dos nuevas plantas en el inmueble sito en la calle Poeta Joan Maragall 53.

Por tanto, cabe afirmar que la causa que justifica la modificación se acomoda a las previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares –incorporación de nuevas sedes-.

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.

En virtud de cuanto antecede, se formula la siguiente

CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente el proyecto de modificación número 1 del Lote 1 –“Edificios judiciales ubicados en Madrid capital”, 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”.

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: 2026.02.04 09:31

Beatriz Álvarez Herranz



La autenticidad de este documento se puede comprobar en
<https://gestiona.comunidad.madrid/csv>
mediante el siguiente código seguro de verificación: **099995680278186269516**

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