

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

S.J.C.S.-: 63/2026

Se ha recibido en el Servicio Jurídico en la Consejería de Sanidad, para su preceptivo informe, el proyecto de modificación del contrato “**SERVICIO DE MANTENIMIENTO, CONSERVACIÓN Y REPARACIÓN INTEGRAL DE LOS EDIFICIOS Y LOCALES (INCLUIDOS SUS EQUIPOS E INSTALACIONES) ASÍ COMO LA ADECUACIÓN DE ESTOS Y DE LAS UNIDADES ADMINISTRATIVAS ADSCRITOS A LOS SERVICIOS CENTRALES DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD DE LA COMUNIDAD DE MADRID**”,

A la vista de los antecedentes remitidos, y al amparo del artículo 4.1.b) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, tenemos el honor de emitir el siguiente

INFORME

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. - Con fecha de 3 de marzo de 2026 se ha recibido en este Servicio Jurídico solicitud de informe en relación con el proyecto de modificación arriba referenciado.

SEGUNDO. - La citada solicitud se acompaña de la siguiente documentación:

- PCAP
- PPT
- Contrato de 20 de octubre de 2025 suscrito con COMSA SERVICE FACILITY MANAGEMENT, S.A
- Memoria justificativa de modificación del contrato
- Propuesta de modificación del contrato
- Trámite de audiencia al contratista
- Encomienda de gestión, de 27 de febrero de 2026, de la Agencia de Contratación Sanitaria a la Consejería de Sanidad y publicación en el BOCM

- Borrador de resolución de modificación del contrato

A los anteriores hechos, les son de aplicación las siguientes

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA.- La legislación aplicable de contratos de las Administraciones Públicas tradicionalmente consagra, entre las prerrogativas de la Administración en la contratación pública, la llamada potestas variandi o potestad de modificación del contrato; así se recoge en el artículo 190 LCSP: *"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"*

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 un apartamiento del principio básico que en materia contractual es el de *pacta sunt servanda* (Sentencia del Tribunal Supremo de 28 de julio de 1987).

Constituye un poder para adaptar los contratos a las necesidades públicas, de manera que es el interés general el que debe prevalecer en todo caso (Sentencia del Tribunal Supremo de 13 de noviembre de 1978).

El necesario equilibrio entre el cumplimiento del contrato administrativo en sus términos y la admisibilidad de que la Administración pueda variar tales condiciones en determinadas circunstancias y por razones de interés público, llevan a admitir el citado *ius variandi* de la Administración, pero con sometimiento a determinados requisitos, para evitar la indebida alteración del principio de licitación pública.

Así, y como ha recordado el Consejo de Estado en numerosos dictámenes, 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.

Se advierte igualmente que tal facultad debe ser entendida de modo restrictivo, interpretándose la Ley en la forma y sentido más rigurosos (Dictamen del Consejo de Estado número 3.062/98, de 10 de septiembre de 1998, y Dictámenes de 5 de diciembre de 1984 y 24 de julio de 2003), todo ello, por cuanto un uso indiscriminado de dicha potestad de modificación de los contratos, podría entrañar un claro fraude de Ley, en cuanto cerraría el acceso de otros posibles contratistas.

SEGUNDA. - De acuerdo con lo dispuesto en el apartado 2 del artículo 203 de la LCSP los contratos administrativos celebrados por los órganos de contratación solo podrán modificarse durante su vigencia cuando se dé alguno de los siguientes supuestos:

- a) Cuando así se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 204; y
- b) Excepcionalmente, cuando sea necesario realizar una modificación que no esté prevista en el pliego de cláusulas administrativas particulares, siempre y cuando se cumplan las condiciones que establece el artículo 205.

En todo caso, y como presupuesto básico, los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público, como bien asevera el artículo 203, en su apartado 1.

Por lo demás, los contratos administrativos sólo pueden ser modificados siguiendo el procedimiento regulado en el artículo 191, con las particularidades previstas en el artículo 207; debiendo formalizarse conforme a lo dispuesto en el artículo 153, y publicándose de acuerdo con lo establecido en los artículos 207 y 63, todos ellos de la LCSP.

TERCERA. - En el caso que nos ocupa, la modificación propuesta consiste en suprimir el servicio de mantenimiento en la sede de O'Donnell nº 55, e incorporar al objeto del contrato la sede de Gran Vía nº 30, plantas 2ª, 4ª y 5ª B. Se fundamenta en el artículo 204 de la LCSP, como se hace constar en la propuesta de modificación. La adscripción de las plantas 2ª y 5ª B de Gran

vía nº 30 ha sido solicitada por la Agencia de Contratación Sanitaria y la gestión de la modificación del contrato ha sido encomendada a la Consejería de Sanidad en virtud de la encomienda de gestión de 27 de febrero de 2026.

A estos efectos, recordemos que el apartado 1 del artículo 204 de la LCSP dispone lo siguiente:

“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.”

Como vemos, este precepto permite proceder a la modificación del contrato cuando se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares.

El apartado 22 de la cláusula 1 del PCAP prevé la posibilidad de modificaciones en los siguientes términos:

“– Procede: SI.

– Podrán efectuarse las modificaciones una vez formalizado el contrato, cuando concurren alguna de las causas explicitadas en el presente apartado, y siguiendo el procedimiento establecido para ello en el mismo, manteniendo, en todo caso, sus características y condiciones esenciales.

Tal como se expresa en el art. 204 de la LCSP, se prevé la posibilidad de modificación del contrato hasta una cantidad máxima del 20% del precio inicial del contrato debido a los siguientes motivos:

- Como consecuencia de la variación de los trabajos (de mantenimiento y de mudanzas) a realizar en los edificios y locales a mantener derivada de modificaciones en la estructura de la Consejería de Sanidad o variación en la ubicación de las unidades adscritas que ocupan los centros detallados en el objeto del contrato.*
- Por la incorporación o supresión de edificios o locales a mantener derivada de modificaciones en la estructura o variación en la ubicación de las unidades adscritas que ocupan los centros detallados en el objeto del contrato.*
- Como consecuencia del aumento o disminución en la demanda de los servicios objeto del contrato que precisen una modificación provisional o definitiva de los medios personales y materiales (tanto fijos como bolsas de horas) previstos inicialmente en el Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares..”*

La modificación propuesta, en opinión de este Servicio Jurídico, encaja en los supuestos previstos en el apartado del PCAP transcrito. Asimismo, la memoria justificativa de la modificación y la propuesta de modificación afirman que el alcance de la misma no supera el máximo del 20 % del precio del contrato y cifran este alcance en un aumento del 6,38% del precio del contrato.

CUARTA. - Desde una perspectiva procedimental, consta en el expediente que se ha dado trámite de audiencia al contratista, tal y como exige el artículo 191.1 de la LCSP y el artículo 102 del RGCAP.

QUINTA. - Desde el punto de visto formal, la propuesta de resolución de modificación examinada no cumplimenta lo dispuesto en el artículo 88.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, al no recoger los recursos procedentes contra la misma:

“3. Las resoluciones contendrán la decisión, que será motivada en los casos a que se refiere el artículo 35. Expresarán, además, los recursos que contra la misma procedan, órgano administrativo o judicial ante el que hubieran de presentarse y plazo para interponerlos, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro que estimen oportuno.”

Por ello, deberá completarse la resolución que se dicte incluyendo un pie de recurso.

En virtud de lo expuesto puede formularse la siguiente

CONCLUSIÓN

Se informa favorablemente el expediente de modificación propuesto, sin perjuicio de la consideración contenida en el cuerpo del presente informe.

Es cuanto tiene el honor de informar, no obstante Ud. resolverá.

Madrid, a fecha de firma

La Letrada Jefe Adjunta del Servicio Jurídico

en la Consejería de Sanidad

Firmado digitalmente por: MUÑOZ DE LA TORRE CRESPO MARIA REYES
Fecha: 2026.03.06 12:09

Fdo.: María Reyes Muñoz de la Torre Crespo

SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA DE LA CONSEJERÍA DE SANIDAD