

Este documento se ha obtenido directamente del original que contenía todas las firmas auténticas y se han ocultado los datos personales protegidos y los códigos que permitirían acceder al original.

S.J.: 91/2026

INFC-2026/940

Expte.: 165/2026 (Antecedente: 126/2025) A/SER-018095/2025C01-MO01

Se ha recibido en este Servicio Jurídico expediente de modificación del contrato de servicios denominado “**SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS, LOCALES E INSTALACIONES DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LOS AÑOS 2025-2027**”, adjudicado a la entidad LANTANIA S.A.U.

A la vista de la documentación obrante en el expediente administrativo y de conformidad con lo dispuesto en el artículo 4.1.b) de la Ley 3/1999, de 30 de marzo, de Ordenación de los Servicios Jurídicos de la Comunidad de Madrid, se emite el siguiente

INFORME:

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO-. Mediante Orden 4030/2025, de 21 de noviembre, se adjudicó el contrato de servicios denominado “**SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS, LOCALES E INSTALACIONES DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LOS AÑOS 2025-2027**”, a la entidad LANTANIA S.A.U. (NIF A87268116), en la cantidad de 1.145.403,47 euros (21% IVA incluido).

No obstante, en aplicación del Apartado 18 de la cláusula 1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, el precio de adjudicación del contrato se adecua a la nueva fecha de inicio prevista del mismo, 22 de diciembre de 2025, quedando establecido en de 969.898,37 euros (21% IVA incluido).

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

SEGUNDO.- En los Anexos I y III del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares se recogen las sedes administrativas, locales y centros base en los que se llevarán a cabo los trabajos del presente contrato y las frecuencias de mantenimiento, respectivamente.

TERCERO.- Iniciada la ejecución del contrato y, a consecuencia del inicio de la gestión del contrato de servicios denominado “ATENCIÓN DE LAS URGENCIAS Y/O EMERGENCIAS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID”, el cual se desarrolla en la sede administrativa situada en la Plaza Santa Cristina nº 3 de Madrid, prevista en los Anexos I y III del Pliego de Prescripciones Técnicas (PPT), se hace necesario modificar las sedes previstas en el contrato “SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS, LOCALES E INSTALACIONES DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LOS AÑOS 2025-2027”, dado que el mantenimiento de la mencionada sede pasa a ser gestionado por la empresa adjudicataria del contrato “ATENCIÓN DE LAS URGENCIAS Y/O EMERGENCIAS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID”.

En paralelo, desde la entrada en vigor del contrato, se indica en el expediente que se ha detectado un gran número de avisos de tipo correctivo y/o preventivo, mayor que durante el contrato anterior. Se afirma en el expediente que, a consecuencia de lo anterior, las horas de trabajo que se liberan al eliminar la sede de Plaza Santa Cristina nº 3, serán empleadas en el mantenimiento del resto de inmuebles.

CUARTO.- Por el centro gestor se propone la modificación del contrato al amparo de lo previsto en los artículos 191 y 203 a 207 de la LCSP, y en la cláusula 1, apartado 22 del PCAP, modificando las prestaciones a realizar por las causas que se recogen en el expediente.

Igualmente, se añade que la modificación propuesta no conlleva incremento del precio del contrato, garantizándose el equilibrio económico del mismo: A pesar de que se elimina un inmueble, los efectivos necesarios para la ejecución del contrato continúan

siendo los mismos, ya que las horas de trabajo que se liberan al eliminar la sede de Plaza Santa Cristina, 3, serán empleadas en el mantenimiento del resto de los inmuebles.

QUINTO-. Consta en el expediente haberse otorgado audiencia a la adjudicataria, así como el acuse de recibo de la notificación de audiencia, sin que consten presentadas alegaciones por la misma.

CONSIDERACIONES JURÍDICAS

PRIMERA-. NORMATIVA APLICABLE Y REQUISITOS DE LA MODIFICACION.

El párrafo segundo de la disposición transitoria primera 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 (LCSP), remite a la normativa vigente en el momento de adjudicación del contrato con vistas a la determinación del régimen jurídico aplicable a sus efectos, cumplimiento y extinción.

Atendida la fecha de adjudicación del contrato del que trae causa la modificación objeto de informe, la normativa sustantiva aplicable viene constituida por la propia LCSP. Asimismo, y en cuanto no se oponga a lo establecido en dicho texto legal, por el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas aprobado mediante Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, y por el Reglamento General de Contratación Pública de la Comunidad de Madrid aprobado por el Decreto 49/2003, de 3 de abril.

En concreto, y conforme a nuestra tradición legislativa, la LCSP contempla en su artículo 190 entre las prerrogativas de la Administración en la contratación administrativa, la posibilidad de modificar los contratos por razones de interés público.

Más en detalle, desarrolla el artículo 203 los aspectos esenciales de la potestad de modificación, viniendo a diferenciar entre las causas de modificación contempladas, con indicación de los concretos supuestos en que sea posible, en el pliego de cláusulas administrativas particulares (PCAP), y las recogidas, en términos muy restrictivos, en la propia ley. Así, señala su apartado 2 que la modificación del contrato será posible:

“a) Cuando así se haya previsto en el pliego de cláusulas administrativas particulares, en los términos y condiciones establecidos en el artículo 204;

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”.

Las circunstancias que hacen necesaria la modificación aparecen referidas en la memoria de la modificación, así como en la propuesta de la propia modificación, suscrita por el Subdirector General de Análisis y Organización, en fecha 28 de octubre de 2025.

La modificación propuesta está prevista en los pliegos. Conforme al apartado 22 de la cláusula 1 del PCAP aplicable, son circunstancias que pueden causar modificaciones las siguientes:

“Circunstancias que pueden causar modificaciones del contrato

Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación, con la potestad que le confiere el artículo 203 de la LCSP y en las condiciones establecidas en el artículo 204, de la misma norma, podrá aprobar la modificación del mismo cuando concurra una o varias de las circunstancias siguientes:

- La adscripción o desadscripción de inmuebles a la CFJAS, pudiendo variar o no su número neto.
- La modificación del estado operativo de los inmuebles objeto del contrato que implique mayor o menor personal de mantenimiento.
- La adquisición e instalación de nuevas instalaciones industriales, equipos y/o sistemas.

- Cambio/sustitución o migración de equipos e instalaciones, que requieran mayor o menor mantenimiento.
- La actualización del software de gestión de la información y control documental, las adaptaciones que pudieran realizarse para ajustarse con mayor precisión a las necesidades, así como su cambio por otro que ofrezca mayores y mejores prestaciones.
- La modificación de las instalaciones, equipos y sistemas ya existentes, debido, entre otras causas, a cambios producidos en la normativa aplicable, a los resultados extraídos de las inspecciones técnico-legales o a la introducción de mejoras asociadas al rendimiento energético.
- Cambios normativos que conlleven modificaciones sustanciales en los medios personales y/o materiales previstos cuya aplicación pueda ocasionar un desequilibrio económico en el contrato.
- El aumento, disminución o variación sin diferencia neta de los horarios de trabajo asignados al equipo de trabajo.
- La necesidad de realizar una ampliación de la bolsa de materiales y/o de la bolsa de horas, para trabajos correctivos y/o modificativos e intervenciones de urgencia a realizar en las diferentes sedes objeto del contrato.”

La modificación del contrato propuesta supone a su vez las siguientes variaciones en el mismo:

“- La eliminación de la sede administrativa sita en la Plaza Santa Cristina, número 3 de Madrid.

Lo anterior implica, de acuerdo con la Propuesta y Memoria Económica, que:

“A los **ANEXOS I y III del Pliego de Prescripciones Técnicas Particulares** del contrato (SEDES ADMINISTRATIVAS Y CENTROS BASE EN LOS QUE SE LLEVARÁN A CABO LOS TRABAJOS CONTEMPLADOS EN EL CONTRATO), **se le excluye** lo siguiente:

Anexo I:

SEDES, LOCALES Y CENTROS	TIPO DE INSTALACIÓN (sin carácter limitante)
Plaza Santa Cristina, número 3 de Madrid	Instalación de PCI Instalación de fontanería Instalación de climatización Instalación eléctrica de Baja Tensión SAI Sistema de comunicaciones Sistema de control de accesos

Anexo III:

Tratamientos legionela – agua sanitaria	Frecuencia trimestral					
Localización	Punto terminal	Duchas	Aljibes		Acumulador	
			Uní.	M³*	Uní.	M³*
Santa Cristina 3	6	1	0	0,0	0	0,0

Control calidad ambiental interior higienización climatización	Frecuencia anual		
Localización	Superficie (m2)	Puntos inspección	P. Ext Uní.
Santa Cristina, 3	294,40	3	1

”

Por tanto, la modificación propuesta implica la modificación de los Anexos I y III del PPTP, quedando como figura en el Anexo del documento denominado Propuesta de Modificación y Prórroga del contrato, donde, sin mencionar que es el Anexo de dicho documento, realmente se recoge textualmente la nueva redacción de los mencionados Anexos I y III del PPTP.

No consta que el contrato haya sido modificado con anterioridad, y, en cualquier caso, se indica en la propuesta de modificación, y en el borrador de Orden, que la modificación propuesta no supone *“incremento del precio del contrato, garantizándose el equilibrio económico del contrato, ya que, a pesar de que se elimina un inmueble, los efectivos necesarios para la ejecución del contrato continúan siendo los mismos”*.

En consecuencia, como se desprende del expediente, la modificación propuesta no supera el límite del 20% previsto en el artículo 204.1 de la LCSP.

Sin embargo, no se indica en ningún momento como se repartirán las horas que quedan

liberadas por la eliminación del inmueble sito en Plaza de Santa Cristina, nº 3, entre el resto de inmuebles objeto del contrato, limitándose la Propuesta y Memoria Económica a señalar que las horas liberadas por dicha eliminación serán empleadas en el mantenimiento del resto de inmuebles, citando lo siguiente:

- “Avisos de mantenimiento correctivo derivados de las inclemencias climatológicas actuales, como reparación de nuevas goteras, problemas de filtraciones de tuberías por desgaste, etc
- Abordar actuaciones de mantenimiento modificativo en aras de mejorar y adecuar las instalaciones con objetivos de eficiencia, seguridad o confortabilidad, tanto para empleados como para usuarios.”

Debería aclararse si esas actuaciones se indican con carácter limitativo o ejemplificativo, e indicarse, en su caso, que afectan a todos los inmuebles objeto del contrato, en el caso de que así sea.

SEGUNDA-. PROCEDIMIENTO.

Desde el punto de vista procedimental, se ha seguido la tramitación prevista con carácter general para el ejercicio de las prerrogativas en materia de contratación en el artículo 191 de la LCSP, así como las especialidades contempladas en su artículo 207, habiéndose cumplimentado en particular el trámite de audiencia a la contratista adjudicataria, no constando que haya realizado manifestación alguna en el plazo que le ha sido concedido al efecto. En cambio, no es necesario el informe de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid al no cumplirse los presupuestos necesarios para ello de conformidad con el apartado 3 del precitado artículo 191.

En cualquier caso, deberá atenderse a lo preceptuado en el artículo 203.3, en relación con los artículos 207 y 63, en lo concerniente a la formalización y publicidad de la modificación.

Por lo expuesto, procede formular la siguiente

CONCLUSIÓN

Examinado el expediente de modificación del contrato de servicios denominado **“SERVICIO DE MANTENIMIENTO DE LOS EDIFICIOS, LOCALES E INSTALACIONES DE LA CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES DE LA COMUNIDAD DE MADRID, PARA LOS AÑOS 2025-2027”**, adjudicado a la entidad LANTANIA S.A.U. (NIF A87268116), se emite informe favorable a la modificación propuesta por el órgano de contratación, conforme a lo señalado en las consideraciones jurídicas del presente informe.

Es todo cuanto se tiene el honor de informar, sin perjuicio de mejor criterio fundado en Derecho.

No obstante, V.I. resolverá.

En Madrid, a fecha de firma.

EL LETRADO DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Firmado digitalmente por: SANTIAGO FONT BELEN ISABEL
Fecha: 2026.04.28 13:24

Fdo.: Belén Isabel de Santiago Font.

**DIVISIÓN DE CONTRATACIÓN. SECRETARÍA GENERAL TÉCNICA.
CONSEJERÍA DE FAMILIA, JUVENTUD Y ASUNTOS SOCIALES.**