

Dictamen n.º: **198/26**  
Consulta: **Alcalde de Colmenar Viejo**  
Asunto: **Contratación Pública**  
Aprobación: **15.04.26**

**DICTAMEN** del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 15 de abril de 2026, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de Colmenar Viejo, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en relación con el expediente sobre resolución del contrato *“para la redacción del proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud, contratación de la dirección de la obra, de la dirección de ejecución de obra y la coordinación de seguridad y salud, así como la construcción del nuevo edificio sociocultural de la calle Transiberiano”* suscrito con la UTE HIRIMASA-OSEPSA-GZLEZSOTO.

### **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 3 de marzo de 2026 tuvo entrada en el registro de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid solicitud de dictamen preceptivo procedente del Ayuntamiento de Colmenar Viejo, efectuada a través del consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local.

A dicho expediente se le asignó el número 139/26, comenzando el día señalado el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 23.1 del Reglamento de

Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora, aprobado por Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno (ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos (expte.139/26), a la letrada vocal, Dña. Silvia Pérez Blanco, quien formuló la propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora, en sesión celebrada el día indicado en el encabezamiento de este dictamen.

**SEGUNDO.-** Del expediente remitido se extraen los siguientes hechos de interés para la emisión del dictamen:

1. Por Acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 19 de octubre de 2021, se aprobaron los pliegos de cláusulas administrativas particulares (PCAP) del contrato para la redacción del proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud, contratación de la dirección de la obra, de la dirección de ejecución de obra y la coordinación de seguridad y salud, así como la construcción del nuevo edificio sociocultural de la calle Transiberiano (el contrato). El presupuesto base de licitación fue de 9.890.000 € en total.

La cláusula primera del PCAP regula el objeto y calificación, indicando que el contrato tiene carácter administrativo mixto -artículo 18 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)-, en el que la prestación principal es la de obra.

El mismo día, se aprobó por la Junta de Gobierno Local el anteproyecto técnico redactado por el Departamento de Urbanismo y Arquitectura municipal.

Tras la oportuna licitación, el 17 de noviembre de 2021 se presentó una única oferta por una UTE a constituir.

Consta que se depositó, el 15 de diciembre de 2021, la cantidad de 388.240 € mediante aval bancario, como garantía definitiva.

Tras la propuesta de adjudicación efectuada por la mesa de contratación, se emite el 12 de abril de 2022, el informe de fiscalización del gasto, en el que se refiere que “*consta emitido RC derivado de ingresos afectados (expedientes de modificación de créditos nº6 (7706/2022) y nº7 (7376/2022) por importe de 9.395.408 €*”. Se observa que, al no haberse autorizado el gasto en la fase de aprobación del expediente (...) se debe tomar conjuntamente en el acuerdo la autorización del gasto y el compromiso del mismo, para poder efectuar las fases contables pertinentes. Y se fiscaliza la conformidad, con la observación citada en el párrafo anterior.

El contrato se adjudicó por Acuerdo de Junta de Gobierno Local de fecha 24 de mayo de 2022, a la UTE HIRIMASA-OSEPSA-GZLEZSOTO (en adelante, la contratista) por el precio de 7.764.800 € (IVA excluido): 621.114 euros correspondientes a la asistencia técnica y proyecto; y 7.143.686 euros a la ejecución de la obra. Con el 21% del IVA, la suma total es de 9.395.408 €.

La fiscalización limitada previa se informa favorablemente por la viceinterventora, el 29 de junio de 2022.

El 1 de agosto de 2022 se firmó el contrato, del que interesa destacar el punto primero: “*la empresa se obliga a realizar el contrato para la redacción del proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud, contratación de la dirección de la obra, de la dirección de ejecución de obra y la coordinación de seguridad y salud, así como la construcción del nuevo edificio sociocultural de la calle*

*Transiberiano, con la siguiente oferta: 7.764.800 €, más 1.630.608 € correspondientes al Impuesto sobre el Valor Añadido, quedando un total de 9.395.408 €”.*

El plazo de ejecución (18 meses) se desglosa como sigue:

-Redacción del proyecto básico y de ejecución y el estudio de Seguridad y Salud: tres meses desde la formalización del contrato. Una vez revisado el proyecto y en el supuesto del art. 314.1 LCSP, se le otorgará un plazo de 15 días para realizar las subsanaciones necesarias y deberá ser aprobado por la Junta de Gobierno Local.

-Dirección de la obra y dirección de ejecución del citado proyecto, junto con los trabajos de Coordinación de Seguridad y Salud: vinculado a la duración de la obra, desde la firma del acta de replanteo, hasta la recepción de los trabajos. Ejecución de obra: 14 meses, desde aprobación del proyecto por el órgano de contratación.

-Amueblamiento del edificio: un mes desde la finalización de la ejecución de la obra.

Se adjuntan al contrato como anexo I, los PCAP, cuya cláusula vigésimo novena señala que *“no se contempla la revisión de precios”*. A su vez, la cláusula trigésimo tercera indica que *“no se contemplan modificaciones”* del contrato.

2. El 17 de octubre de 2022, la UTE adjudicataria presenta un proyecto de ejecución de obra que no se ajusta al precio de adjudicación. Así, el precio propuesto del proyecto de obra asciende a 10.421.609,53 € + 10% IVA = 11.463.770,49 € en total.

Se emite el 13 de octubre de 2023, un informe por la responsable del contrato indicando que el proyecto básico y de ejecución presentado el 17 de octubre 2022, difiere de la propuesta económica

realizada en su día y adjudicada y que, tras varias reuniones mantenidas, se insta a requerir a la contratista para que ajuste el presupuesto del proyecto básico y de ejecución a la propuesta presentada para la licitación.

Por el Departamento de Contratación municipal se requiere a la empresa para que ajuste el precio del proyecto presentado al precio de adjudicación del contrato.

Con fecha 9 de noviembre de 2023, la empresa contesta al requerimiento, justificando el incremento de precios por el aumento del precio de los materiales (basándose en los índices publicados de referencia para las revisiones de precio), por la modificación del aparcamiento en sótano y por un aparcamiento en superficie, con objeto de minorar el gasto. Alega que el contrato fue licitado sobre la base de un *anteproyecto* de las obras a realizar por lo que “*el importe de licitación no puede considerarse un precio cerrado*”. Además, se incide en que los precios de los materiales *se han disparado* y que es habitual que, en este tipo de contratos, se produzca una modificación del precio de las obras a ejecutar, al redactar con detalle el proyecto de ejecución.

La empresa reconoce que “*la LCSP no regula expresamente las modificaciones de precio en este tipo de contratos mixtos de servicios y obra, sino que solo determina que, de no alcanzarse acuerdo sobre el precio, se resolverá el contrato*”; pero que, a su juicio, sí sería viable la modificación del precio al amparo de la causa del apartado 2 b) del artículo 205 de la citada ley, instando a los servicios técnicos municipales a que estudien y acepten su propuesta.

3. Se solicita por el ayuntamiento un informe técnico-jurídico externo, que se emite por una especialista en contratación pública el 29 de diciembre de 2023. Tras analizar la problemática que se suscita,

la normativa y la jurisprudencia aplicables, el principio de riesgo y ventura y sus excepciones, la cláusula *rebus sic stantibus*, así como los requisitos de la teoría del riesgo imprevisible, se concluye que:

*«La revisión de precios no es una opción prevista en el contrato. Además, el aumento de los costes es tan elevado que tampoco es suficiente la realización de ajustes en los precios en el marco de la negociación de los términos del proyecto de obras entre el ayuntamiento y la UTE. La LCSP solo prevé la indemnización por el coste de redacción del proyecto, en el caso de que finalmente no se llegue a un acuerdo (art. 234.3 LCSP). En ese supuesto, el contratista quedaría exonerado de la obligación de ejecutar el contrato.*

*Sin embargo, en el caso analizado se ha producido un importante retraso en la respuesta del Ayuntamiento que podría conducir a consecuencias más gravosas para la Administración en la forma de posibles reclamaciones de responsabilidad o de indemnización por la resolución del contrato, si finalmente el contrato no se pudiera ejecutar.*

*Puesto que el contrato no prevé la posibilidad de realizar modificaciones, hay que examinar si cabría aplicar al caso, el supuesto de modificación por causa no prevista, contemplada en el artículo 205.2 b) LCSP (...) Es evidente que se ha producido una situación imposible de prever que se concreta en un riesgo imprevisible para ambas partes y que tiene un impacto directo y desmedido sobre el equilibrio económico del contrato. La modificación de los precios del contrato no tendría como efecto alterar la naturaleza global del contrato, que continuaría siendo un contrato mixto, con las obras como prestación principal.*

*No se altera el equilibrio económico del contrato a favor del contratista, sino que se restablece dicho equilibrio, totalmente*

*desbaratado por las circunstancias sobrevenidas. Además, difícilmente cabe afirmar que el contrato modificado habría atraído a otros licitadores. El cálculo de la modificación ascendería a un máximo del 38,6 % del precio inicial del contrato, IVA excluido -que es lo solicitado por la UTE-, que está por debajo del 50% señalado en la LCSP.*

*En el caso de que se procediera a la modificación del contrato, sería preciso el acuerdo de la UTE, puesto que la modificación supera el 20 por ciento del precio inicial del contrato, excluido el IVA (art. 206.1 LCSP)”.*

*“En cuanto a la resolución del contrato, se recomienda que el ayuntamiento justifique que no ha llegado a un acuerdo sobre el proyecto, lo que le permite resolver el contrato abonando a la UTE el coste de la redacción del proyecto. (...) el ayuntamiento debe realizar una ponderación de los intereses en juego valorando el interés público en la ejecución del contrato, así como las consecuencias de las distintas fórmulas planteadas”».*

4. Por el secretario municipal se emite una nota interna el 29 de febrero de 2024, comunicando a los servicios que intervienen en el expediente que *“el precio del contrato quedó fijado en la adjudicación del mismo, y que no cabe en el momento de presentación del proyecto adoptar acuerdo alguno para fijar un nuevo importe de ejecución material de la obra, ya que, la iniciación del expediente y la reserva de crédito correspondiente fijarán el importe máximo previsto que el futuro contrato puede alcanzar (artículo 234 LCSP), es decir, no se puede negociar el precio del contrato, el cual quedó fijado con la adjudicación.*

*En cuanto a la posibilidad de modificar el contrato por la vía del artículo 205.2.b) de la LCSP:*

*Primero, el proyecto debe presentar una clara justificación la circunstancia sobrevenida o imprevisible alegada es la subida generalizada de precios de los materiales a consecuencia de la alteración de la economía global (Covid, guerra de Ucrania)*

*Segundo, si la circunstancia sobrevenida o imprevisible alegada es la aparición de piedra en los movimientos de tierra, el proyecto debe presentar una clara justificación sobre porque no se previó en la oferta y los servicios técnicos municipales motivar porque un Ayuntamiento diligente no pudo prever dicha circunstancia.*

*Tercero, si el proyecto presenta variaciones con respecto al anteproyecto (aparcamiento etc.), el proyecto debe justificarlas desde un punto de vista técnico y los servicios técnicos municipales acreditar que dichas variaciones son sobrevenidas e imprevisibles y necesarias técnicamente”.*

5. Se realiza un nuevo requerimiento a la empresa en relación con la posibilidad de modificar el contrato. Se presenta escrito el 9 de abril de 2024, acompañado de la documentación oportuna, en el que la empresa justifica los incrementos de precio por cinco motivos:

-Incremento en el precio de los movimientos de tierras por las características del terreno: 273.351,28 €, sobre el presupuesto de ejecución contratado.

-Incremento ocasionado por la necesidad de realizar un centro de transformación de media tensión. “El anteproyecto no valoró su necesidad, que creemos ahora justificada: 127.424,90 €”.

-Incremento ocasionado por la necesidad de realizar una instalación fotovoltaica. “El anteproyecto no incluye dicha instalación fotovoltaica en su programa de necesidades y a pesar de que supone un

*coste importante para la obra tampoco lo incluye en su presupuesto o valoración económica: 55.611,84 €”.*

-Incremento ocasionado por la necesidad de cumplir el *CTE DB-HS 6 GAS RADÓN*, que es de aplicación desde el 24 de septiembre de 2020. El anteproyecto es de octubre del 2021, y a pesar de ello, no incluyó el coste de dicho capítulo: 82.517,15 €.

-Incremento en el precio de los materiales. Se aplica el índice de precios de materiales y nacional de la mano de obra del INE del mes de junio de 2023. Se pide un incremento de 1.248.381,86 €.

El escrito concluye que la suma de los incrementos justificados ascendería a 1.787.287,03 €, lo que supone un 29,77% respecto al importe adjudicado del proyecto de ejecución material.

6. El Departamento de Contratación del ayuntamiento realiza, el 9 de mayo de 2024, otro requerimiento a la empresa, que remite nueva documentación el 22 de mayo y 16 de junio de 2024.

Se encarga un informe externo a un arquitecto, que lo presenta el 4 de diciembre de 2024, sobre el coste económico a tenor de las fechas de adjudicación y la variación de precios y otras modificaciones.

7. Por los servicios municipales se emiten, a continuación, dos informes:

-Uno, por la técnica municipal responsable del contrato, el 16 de enero de 2025, sobre la posibilidad de modificar el contrato, en el que se analizan los cinco motivos propuestos por la empresa y sus cuantías, concluyendo que, *“con las consideraciones del presente informe, se establece un presupuesto de ejecución material con modificaciones de 6.819.399,23 €, con un incremento de 500.349,23 €,*

*lo que supone un 7,917 % del anteproyecto de ejecución material 6.319.050 €, sin contar IVA”.*

-Otro, por la arquitecta municipal el 22 de enero de 2025, que analiza si la obra proyectada, objeto del servicio del contrato de referencia, es conforme con el planeamiento municipal.

8. Se concede trámite de audiencia a la empresa el 7 de febrero de 2025, que presenta escrito de alegaciones en el que *“comunica expresa y formalmente al ayuntamiento su NO CONFORMIDAD con el presupuesto de ejecución material con modificaciones propuesto por los servicios técnicos municipales, por no ajustarse a los precios solicitados y justificados por nuestra UTE en los distintos escritos presentados”.*

Por la arquitecta municipal se emite el 6 de marzo de 2025, una nota a modo de resumen de lo actuado, en la que se concluye *“que no se ha logrado un acuerdo en los precios del modificado”.*

9. Se emite providencia de la Alcaldía de 18 de marzo de 2025, que analiza las circunstancias del caso y se manifiesta que *“la resolución por mutuo acuerdo sólo podrá tener lugar cuando no concorra otra causa de resolución que sea imputable al contratista, y siempre que razones de interés público hagan innecesaria o inconveniente la permanencia del contrato”*, de conformidad con el artículo 212. 4 de la LCSP. *“En este caso, no concurre causa de resolución imputable al contratista y en cuanto al interés público, además del factor económico, se pueden apuntar razones de diversa índole para la resolución, como la dificultad en la gestión del contrato y la alta probabilidad de litigiosidad”.*

Por lo que, conforme a los artículos 211.c) y 212.4 de la LCSP, teniendo en cuenta que no concurre otra causa de resolución imputable al contratista, y habiendo razones de interés público que hacen innecesaria la ejecución del contrato, se propone -previos los

trámites legales que procedan- la resolución del contrato por mutuo acuerdo.

Por el Departamento de Contratación se informa el 18 de marzo de 2025, del procedimiento de resolución por mutuo acuerdo y de los trámites a seguir.

Se otorga trámite de audiencia a la contratista, que presenta un escrito solicitando la ampliación del plazo de alegaciones; que le es concedida. Mediante escrito de 26 de mayo de 2025, manifiesta su negativa a la propuesta municipal de resolución del contrato de referencia por la vía del mutuo acuerdo, y comunica que *“está realizando trabajos técnicos para tratar de dar soluciones que permitan la ejecución de la obra en el precio fijado unilateralmente por el ayuntamiento, comprometiéndonos a informar del resultado de dichos trabajos y decisión final dentro del próximo mes de junio de 2025”*.

El 1 de octubre de 2025 la empresa presenta un nuevo proyecto.

El 13 de noviembre de 2025 la responsable del contrato informa que el proyecto presentado no se ajusta a los precios de mercado, que faltan partidas y existen errores de medición; está incompleto, las modificaciones planteadas en la mayoría de los casos no son válidas ni viables y las que podrían ser viables no están justificadas que se adecúen a la LCSP (ya que no indican el porcentaje que suponen).

10. Tras diversos escritos, la empresa presenta el 15 de diciembre de 2025 un nuevo proyecto.

Se emite informe por la responsable del contrato el 18 de diciembre de 2025, cuyas conclusiones son:

*“El proyecto aprobado en su día describe el edificio y define las obras de ejecución del mismo con detalle suficiente para que puedan interpretarse inequívocamente durante su ejecución.*

*El proyecto justifica el cumplimiento de las exigencias básicas establecidas en la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y las exigencias básicas del Código Técnico de la Edificación.*

*El presupuesto presentado por la empresa NO se ajusta al importe que consta en el PCAP del contrato firmado que asciende a 6.319.050 € de ejecución material y a 9.098.800 € de importe (sin IVA).*

*El plazo de ejecución de las obras es superior al indicado en el PCAP del contrato firmado en que las obras se desarrollarán en 14 meses”.*

11. Por la jefa de Contratación se propone el 22 de diciembre de 2025:

*“Incoar procedimiento de resolución del contrato administrativo por no existir un acuerdo en los precios del contrato, en virtud del art. 234.3 LCSP, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 212 de la LCSP.*

*Conceder a la empresa un plazo de audiencia de 10 días naturales.*

*Solicitar informe de los Servicios Municipales sobre las alegaciones presentadas, en su caso.*

*Proceder a la retención de la garantía definitiva constituida mientras se resuelve el procedimiento de resolución contractual y determinación de daños económicos si fuese procedente, y si dicha*

*garantía no cubriese el montante que resulte necesario para indemnizar los daños y perjuicios causados, se deberá acudir al procedimiento administrativo de apremio, en virtud del artículo 56.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Dar traslado de la resolución que se acuerde a la Comisión Jurídica Asesora”.*

**TERCERO.-** Con fecha 22 de diciembre de 2025, el alcalde acuerda la propuesta de resolución (en los mismos términos de los dos informes emitidos), para su aprobación por la Junta de Gobierno Local.

La Comisión de Vigilancia de la Contratación, en sesión extraordinaria celebrada el día 29 de diciembre de 2025 informa favorablemente la propuesta.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 7 de enero de 2026, acuerda:

*“La incoación del procedimiento de resolución del contrato administrativo para la redacción del proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud, contratación de la dirección de la obra, de la dirección de ejecución de obra y la coordinación de seguridad y salud, así como la construcción del nuevo edificio sociocultural de la calle Transiberiano por no existir un acuerdo en los precios del contrato, en virtud del art. 234.3 LCSP, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 212 de la LCSP y el artículo 109 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP).*

*Conceder al contratista, conforme dispone el artículo 109.1a) del RGLCAP un plazo de audiencia de 10 días naturales a contar desde el día siguiente a la recepción de la notificación del acuerdo de resolución, para que alegue a lo que en su derecho convenga, presentando los documentos y justificantes en defensa de su postura. La no presentación de alegación alguna en el plazo concedido se interpretará como no oposición a la resolución del contrato.*

*Solicitar informe de los Servicios Municipales sobre las alegaciones presentadas, en su caso.*

*En caso de que el contratista formule oposición a la resolución del contrato, deberá requerirse el Dictamen del Consejo de Estado u Órgano Consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva.*

*Proceder a la retención de la garantía definitiva constituida mientras se resuelve el presente procedimiento de resolución contractual y determinación de daños económicos si fuese procedente, y si dicha garantía no cubriese el montante que resulte necesario para indemnizar los daños y perjuicios causados, se deberá acudir al procedimiento administrativo de apremio, en virtud de lo establecido en el artículo 56.1 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Dar traslado de la resolución que se acuerde a la Comisión Jurídica Asesora, en base a lo establecido en el artículo 22.5 del Decreto 5/2016, de 19 de enero, del Consejo de Gobierno, por el que se aprueba el Reglamento de Organización y Funcionamiento de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid”.*

Conferido trámite de audiencia a la contratista, presenta escrito de alegaciones el 16 de enero de 2026, en el que manifiesta que la propuesta de resolución de contrato *“se plantea unilateralmente por el ayuntamiento, a pesar de los esfuerzos de esta UTE durante 4 años por ejecutar la obra licitada”*. Abunda en que *“el contrato fue licitado sobre la base de un anteproyecto del año 2021 de las obras a realizar, con precios absolutamente desajustados a la realidad y momento de la obra y sin facilitar ningún informe geotécnico al Contratista, por lo que el importe de licitación no puede considerarse un precio cerrado de licitación”*.

*“Que el 17 de octubre de 2022 se presentó el proyecto técnico de ejecución, con base en precios ajustados a la realidad y al momento, para su aprobación por el ayuntamiento y que desde entonces han sido incontables los documentos técnicos y jurídicos presentados por esta UTE para llevar a cabo la ejecución de las obras; y que la retención de la garantía definitiva constituida, no procede ni tiene amparo legal”*.

Finaliza diciendo que, si el precio propuesto en su proyecto no es aceptado, se estará a lo dispuesto en el artículo 234 de la LCSP, debiendo resolverse el contrato; todo ello, en relación con los artículos 212 y 213 de la LCSP. Solicita que se tengan por formuladas las alegaciones y que la UTE *“se reserva todas las acciones que en derecho proceden para reclamar los daños y perjuicios que le provoque la resolución de contrato acordada unilateralmente por el Ayuntamiento”*.

Se da trámite de audiencia a la entidad avalista, aceptándose la notificación el 29 de enero de 2026, sin que formule alegaciones.

El 10 de febrero de 2026 la Secretaría General emite informe en el que se refieren los antecedentes de hecho, los fundamentos de derecho aplicables, se analizan las alegaciones de la empresa y se informa

favorablemente la resolución contractual, proponiendo al órgano de contratación:

*“Desestimar las alegaciones presentadas por el contratista formulando oposición a la resolución del contrato en virtud de lo argumentado en el presente informe*

*Acordar la propuesta de resolución del contrato administrativo (...) adjudicado a UTE (...) por no existir un acuerdo en los precios del contrato, en virtud del art. 234.3 LCSP, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 212 de la LCSP y el artículo 109 del RGCAP.*

*Elevar propuesta de resolución a la Comisión Jurídico Asesora de la Comunidad Autónoma de Madrid, según lo establecido en el artículo 109 del RGCAP.*

*Suspender el cómputo del plazo previsto en el artículo 22.1 d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas.*

*Mantener la retención de la garantía definitiva constituida en tanto se resuelve el procedimiento de resolución contractual”.*

El alcalde acuerda la elevación de la propuesta a la Junta de Gobierno Local para su aprobación.

Consta el informe de conformidad de la Intervención General, fechado el 10 de febrero de 2026.

La Junta de Gobierno Local, en sesión celebrada el día 11 de febrero de 2026, aprueba la propuesta de resolución contractual, acuerda elevarla a la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid para su dictamen, y suspender el plazo para resolver y notificar el procedimiento por la solicitud del dictamen preceptivo a la

Comisión Jurídica Asesora por el tiempo que medie entre la petición (que será comunicado al contratista y avalista) y la recepción del dictamen por el ayuntamiento (que será igualmente comunicada), de conformidad con el artículo 22.1.d) de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (LPAC).

Con registro de salida de 11 de febrero de 2026, se comunica a la empresa y al avalista dicha suspensión.

Sin más trámites, el alcalde firma el 12 de febrero del presente año la solicitud de dictamen dirigida a esta Comisión Jurídica Asesora.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes

### **CONSIDERACIONES DE DERECHO**

**PRIMERA.-** La Comisión Jurídica Asesora emite su dictamen preceptivo, al amparo del artículo 5.3.f) d. de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, conforme al cual: *“deberá ser consultada en los expedientes tramitados por la Comunidad de Madrid, las entidades locales y las universidades públicas sobre: (...) d. Aprobación de pliegos de cláusulas administrativas generales, interpretación, nulidad y resolución de los contratos administrativos y modificaciones de los mismos en los supuestos establecidos por la legislación de contratos del sector público”*.

La solicitud de dictamen se ha hecho llegar a este órgano consultivo por el consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, órgano legitimado para ello, por el artículo 18.3 b) del ROFCJA.

Según hemos visto en los antecedentes de hecho, la contratista ha formulado su oposición, primero de forma expresa a la resolución del contrato por mutuo acuerdo y, después, de forma que se colige sin esfuerzo dialéctico, al inicio de la resolución contractual.

Por ello, resulta preceptivo el dictamen de esta Comisión Jurídica Asesora por mor del artículo 191.3 de la LCSP; el cual se emite dentro del plazo establecido.

**SEGUNDA.-** Al contrato cuya resolución se pretende, le resulta de aplicación la LCSP tanto en el aspecto sustantivo como en el procedimental.

De esta forma, el artículo 212.1 de la LCSP establece que: *“la resolución del contrato se acordará por el órgano de contratación, de oficio o a instancia del contratista, en su caso, siguiendo el procedimiento que en las normas de desarrollo de esta Ley se establezca”*. Ante la falta de desarrollo reglamentario en el aspecto objeto de estudio, debe considerarse, asimismo, lo dispuesto en el artículo 109 del RGLCAP referido específicamente al *“procedimiento para la resolución de los contratos”*, vigente en lo que no se oponga a la ley.

En materia de procedimiento, la resolución de contratos administrativos exige atenerse al artículo 190 de la LCSP, a cuyo tenor *“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, (...) acordar su resolución y determinar los efectos de ésta”*.

El artículo 191.1 de la LCSP requiere que en el expediente se dé audiencia a la contratista. Además, debe tenerse en cuenta el artículo 109 del RGLCAP, que exige la audiencia al avalista “*si se propone la incautación de la garantía*”, como es el caso que nos ocupa.

Por lo que se refiere al ámbito de la Administración local, el artículo 114.3 del texto refundido de las disposiciones legales vigentes en materia de Régimen Local (en adelante, TRRL) aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, establece como necesarios los informes de la Secretaría General y de la Intervención municipal.

De acuerdo con la normativa expuesta, resulta que la competencia para resolver los contratos corresponde al órgano de contratación que, en este caso, es la Junta de Gobierno Local.

Así mismo, consta que se ha dado audiencia a la contratista, la cual formuló alegaciones, oponiéndose a la resolución contractual que se dice planteada por el ayuntamiento.

Del expediente examinado también resulta que la garantía se constituyó mediante aval bancario, y que se ha dado audiencia a la entidad avalista.

Figura asimismo emitido el informe de la Secretaría General, en sentido favorable a la resolución contractual propuesta. Dicho informe se ha incorporado al expediente tras el trámite de audiencia, lo que respeta la previsión del artículo 82.1 de la LPAC: “*la audiencia a los interesados será anterior a la solicitud del informe del órgano competente para el asesoramiento jurídico o a la solicitud del dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma, en el caso que éstos formaran parte del procedimiento*”.

También se ha emitido informe por la Intervención Municipal, que es exigible conforme a lo establecido en el artículo 114.3 del TRRL, favorable a la resolución del contrato.

El procedimiento que nos ocupa finaliza con el acuerdo de la Junta de Gobierno Local de 11 de febrero de 2026 por se aprueba la propuesta de resolución contractual -efectuada por la Secretaría General y aprobada por el alcalde- elevándose dicha propuesta a esta Comisión Jurídica Asesora.

Por tanto, para conocer la postura del ayuntamiento, hemos de acudir, por un lado, al acuerdo de inicio del procedimiento de resolución y, además, al informe de la Secretaría General, en el que se recogen los hechos y la fundamentación legal de la causa de resolución.

Por último, el apartado tercero del artículo 191 de la LCSP dispone que es preceptivo el dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos de interpretación, nulidad y resolución, cuando se formule oposición por parte del contratista. Referencia que, en nuestro caso, ha de entenderse realizada a la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid.

Resta por analizar la cuestión relativa al plazo para resolver el procedimiento, cuyo incumplimiento determina la caducidad conforme a lo establecido en el artículo 212.8 de la LCSP.

La Ley 11/2022, de 21 de diciembre, de Medidas Urgentes para el Impulso de la Actividad Económica y la Modernización de la Administración de la Comunidad de Madrid, ha establecido un plazo específico para el procedimiento de resolución contractual, pues su artículo 31, bajo la rúbrica "*Modificación de la Ley 1/2001, de 29 de*

marzo, por la que se establece la duración máxima y el régimen de silencio administrativo de determinados procedimientos”, establece que:

*“Tres. Se introduce un nuevo epígrafe en el apartado 3 del Anexo, que será el apartado 3.9. con la siguiente redacción: 3.9. Expedientes de resolución contractual que se rijan por la legislación sobre contratos públicos. Ocho meses. Caducidad (iniciados de oficio). Desestimatorio (iniciados a instancia del contratista)”.*

Dicha previsión resulta de aplicación a los procedimientos iniciados tras su entrada en vigor, por lo que al presente procedimiento le resulta de aplicación el plazo de ocho meses.

En este caso, el procedimiento de resolución contractual objeto de dictamen se inició mediante acuerdo de la Junta de Gobierno Local, adoptado en sesión celebrada el día 7 de enero de 2026, por lo que, a la fecha de emisión de este dictamen, no ha caducado.

En todo caso, resulta del expediente que el procedimiento se ha suspendido por aplicación del artículo 22.1 a) de la LPAC, y consta haberse comunicado la suspensión a la contratista y a la avalista.

**TERCERA.-** Antes de analizar si procede la resolución, hemos de recordar que el contrato que nos ocupa es un contrato de carácter mixto, tal y como señala la cláusula primera del PCAP. Esta categoría de contrato éste, como indicó el Consejo de Estado en su Dictamen 1116/2015, de 10 de marzo, relativo al anteproyecto de la actual LCSP, es de carácter excepcional: *“el Consejo valora positivamente que la norma consultada contemple los contratos en los que el contratista elabora el proyecto y ejecuta la obra como casos excepcionales (...)”.*

Así pues, se trata del contrato *“para la redacción del proyecto básico y de ejecución, y estudio de seguridad y salud, contratación de la dirección de la obra, de la dirección de ejecución de obra y la coordinación de seguridad y salud, así como, la construcción del nuevo edificio sociocultural”*, siendo la prestación principal, la de obra.

Se optó por la contratación conjunta de la elaboración del proyecto y la ejecución de las obras del edificio sociocultural, quedando justificadas las razones en el expediente. Además, como el importe de la obra a ejecutar supera claramente la cantidad de 50.000 euros a que se refiere el artículo 18.3 de la LCSP, debe elaborarse un proyecto de obra.

Resulta que, conforme al artículo 234.2 de la LCSP, en este tipo de contratos, y con carácter previo, se requiere la redacción por la Administración de un anteproyecto. Después, con posterioridad a la adjudicación y firma del contrato, el proyecto de obra se presenta por la contratista y ha de aprobarse por la Administración contratante.

En nuestro caso, como hemos visto en el antecedente de hecho segundo de este dictamen, el arquitecto municipal redactó el anteproyecto de ejecución de obra en octubre de 2021, y la contratista presentó su oferta al mes siguiente, por un total de 9.395.408 de euros.

Tras la adjudicación (mayo de 2022) y la firma (agosto de 2002) del contrato por el precio citado, la UTE cumplió con la presentación del proyecto de ejecución de obra en los tres meses siguientes (el 17 de octubre), si bien este proyecto, tal y como indica en el informe emitido, *“justifica e incorpora las modificaciones de aspectos programáticos de necesidades solicitadas por la concejalía, ajustes para adecuar el edificio a la realidad física del terreno, al planeamiento y a la normativa de aplicación, instalaciones, accesibilidad e incendios entre otras, pero difiere de su propuesta económica”*. Es decir, el proyecto presentado

cumple en lo técnico, pero es por un precio muy superior al adjudicado.

Así lo pone de manifiesto la arquitecta municipal -en el informe firmado el 13 de octubre de 2023- en el que realiza una comparativa entre el anteproyecto municipal de octubre de 2021; la propuesta con la oferta económica de noviembre de 2021; y el proyecto de ejecución de obra de octubre de 2022, en lo relativo a la superficie a construir, a las condiciones y los presupuestos. En concreto, el precio total de adjudicación fue de 9.395.408 €, y el del proyecto presentado es de 11.463.770,49 €, por lo que se requiere a la contratista la subsanación, para que adecúe el precio a la oferta presentada y objeto de adjudicación en su día.

Por ello, se ha cumplido por el ayuntamiento lo dispuesto en el artículo 234.3 de la LCSP: *“el contratista presentará el proyecto al órgano de contratación para su supervisión, aprobación y replanteo. Si se observaren defectos o referencias de precios inadecuados en el proyecto recibido se requerirá su subsanación del contratista, en los términos del artículo 314, sin que pueda iniciarse la ejecución de obra hasta que se proceda a una nueva supervisión, aprobación y replanteo del proyecto”*.

También se ha cumplido la cláusula vigesimoquinta de los PCAP señala, que señala que, con carácter previo a la aprobación del proyecto de obra por el órgano de contratación, éste recabará un informe de las correspondientes unidades de supervisión de los proyectos encargadas de verificar que se han tenido en cuenta las disposiciones generales legales o reglamentarias, así como, la normativa técnica que resulten de aplicación al proyecto.

Así pues, pese a los dos requerimientos de subsanación a la empresa, ésta siguió sin adecuar su precio al adjudicado, alegando en

su escrito de 9 de noviembre de 2023 que los precios de los materiales se han “disparado” y, pese a reconocer que “la LCSP no regula expresamente las modificaciones de precio en este tipo de contratos mixtos de servicios y obra...”, solicita que “conforme al artículo 205.2 b) de la LCSP” se apruebe una modificación del precio.

En este punto, el ayuntamiento, dada la elevada cuantía del contrato y, según se afirma, su complejidad, encargó (punto 3 del antecedente de hecho segundo) un informe externo, en el que se reconoce que estamos en un contrato mixto, que la revisión de precios no está prevista en el contrato, que las obras no se han iniciado (ya que el proyecto presentado no ha sido aprobado al diferir sustancialmente del precio contratado en su día) y que en el contrato firmado no se prevé la posibilidad de realizar modificaciones.

Pero a su vez, introduce la posibilidad de modificación del contrato del artículo 205.2 b) de la LCSP, es decir, cuando tal necesidad de modificación se derive de circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, siempre y cuando se cumplan las tres condiciones siguientes (...). Ahora bien, se advierte de que para ello ha de llegarse a un acuerdo con la contratista, dentro de los límites de ese precepto.

A partir de ese momento, los informes emitidos y las diversas propuestas, en particular la de 9 de abril de 2024, en que se intenta justificar por la UTE la posibilidad de modificar el precio por cinco motivos (puntos 4 a 6 del antecedente de hecho segundo), versan sobre un elemento del contrato -el precio- ya presupuestado, aprobado y adjudicado, que ahora pretende ser modificado al solicitarlo la contratista en su proyecto.

La Administración municipal ofreció una modificación del precio (informe municipal de 16 de enero de 2025), que fue rechazada expresamente por la contratista (puntos 7 y 8 del citado antecedente).

Por providencia del alcalde 18 de marzo de 2025 se acordó el inicio del procedimiento “*de resolución contractual por mutuo acuerdo*”, aludiendo razonadamente “*a que no concurre otra causa de resolución imputable al contratista*”, y a que hay “*razones de interés público que hacen innecesaria la ejecución del contrato, dada la elevada cuantía, la difícil gestión del contrato y su probable litigiosidad*”, que no prosperó por la negativa de la contratista.

En resumen, ni se llegó a un acuerdo sobre la modificación del precio (que como ya dijimos se adjudicó en 9.395.408 € y fue aceptado) ni se ha llegado tampoco a un acuerdo mutuo de resolución, por lo que el ayuntamiento inició el procedimiento de resolución contractual por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el 7 de enero de 2026) “*en virtud del art. 234.3 LCSP, todo ello al amparo de lo dispuesto en el artículo 212*”, que es el objeto del dictamen.

**CUARTA.-** De lo hasta aquí expuesto, resulta que de la prestaciones que integran el contrato firmado solo se ha cumplido la elaboración del proyecto por la contratista y su presentación en el tiempo estipulado de tres meses. Al no haberse aprobado tal proyecto , no ha habido ni acta de replanteo ni inicio de las obras de construcción del edificio sociocultural.

También resulta del expediente que, transcurridos casi cuatro años desde la adjudicación, por parte de la contratista no se ha adecuado el precio del proyecto de ejecución de obra al precio por el que fue adjudicado el contrato, pese a los requerimientos en este sentido; y que por parte de la Alcaldía se ha admitido que “*hay razones de interés público que hacen innecesaria la ejecución del contrato*”.

En este sentido, la cláusula vigesimocuarta de los PCAP señala que el órgano de contratación, de conformidad con el artículo 190 d)

de la LCSP, ostenta la prerrogativa de *“acordar la resolución del contrato y determinar los efectos de ésta”*.

Por todo lo cual procede la resolución del contrato en los términos que veremos a continuación.

El artículo 234 de la LCSP, en sus apartados 2 y 4, contempla una suerte de controles previos que debe ejercer la Administración contratante y que son, respectivamente, *“la redacción previa por la Administración o entidad contratante del correspondiente anteproyecto o documento similar”*, y la *“iniciación del expediente con la reserva del crédito correspondiente fijarán el importe máximo previsto que el futuro contrato puede alcanzar. No obstante, no se procederá a la fiscalización del gasto, a su aprobación, así como a la adquisición del compromiso generado por el mismo, hasta que se conozca el importe y las condiciones del contrato de acuerdo con la proposición seleccionada”*.

Ambas cosas se han cumplido por el ayuntamiento:

-Primera, la aprobación del anteproyecto por el arquitecto municipal el 19 de octubre de 2021, respecto del cual ninguna objeción puso la empresa que concurrió a la licitación y presentó la oferta que resultó adjudicada.

-Segunda, el informe previo de reserva del crédito y de fiscalización del gasto, de 12 de abril de 2022, en el que se acredita que *“consta emitido RC derivado de ingresos afectados (expedientes de modificación de créditos nº6 (7706/2022) y nº7 (7376/2022) por importe de 9.395.408 euros”*. Después de la adjudicación en el mes de mayo, se emite el informe de la Intervención Municipal el 29 de junio de 2022.

En todo caso, el contenido de los citados apartados 2 y 3 del artículo 234 de la LCSP debe ponerse en relación con el art. 231.2 de

la misma ley: en el supuesto de adjudicación conjunta de proyecto y obra, la ejecución de ésta quedará condicionada a la aprobación y replanteo del proyecto, por el órgano de contratación.

En nuestro caso, tras aprobarse el crédito conforme a la oferta presentada y producirse la adjudicación, por un precio de 9.395.408 euros, y la firma del contrato, es la contratista la que presenta un proyecto de obra que no fue aprobado por el ayuntamiento, al ser el precio muy superior a aquél.

Como bien se indica desde el primero de los informes de la secretaría municipal, *“el precio del contrato (9.395.408 €) quedó fijado en la adjudicación del mismo y que no cabe en el momento de presentación del proyecto adoptar acuerdo alguno para fijar un nuevo importe de ejecución material de la obra, ya que, la iniciación del expediente y la reserva de crédito correspondiente fijarán el importe máximo previsto que el futuro contrato puede alcanzar (artículo 234.4 LCSP), es decir, no se puede negociar el precio del contrato, el cual quedo fijado con la adjudicación”*.

Este órgano consultivo no puede dejar de poner de manifiesto lo que es sobradamente conocido en el ámbito de la contratación pública, y es que los PCAP obligan a las partes, son *“la ley del contrato”* en expresión jurisprudencial reiterada y constante, por lo que, tras su aprobación, vinculan tanto a las empresas licitadoras como a la propia Administración [por todas, la Sentencia del Tribunal Superior de Justicia de Madrid de 18 de diciembre de 2017 (recurso 1069/2016)].

En consecuencia, si acudimos a los pliegos, ya vimos que su cláusula vigésimo novena señala que *“no se contempla la revisión de precios”*, y la trigésimo tercera indica que *“no se contemplan modificaciones”* del contrato. Por lo que, *in claris non fit interpretatio*.

A mayor abundamiento, y en lo que respecta al precio, el propio contrato firmado señala con manifiesta claridad, en su punto primero, la obligación de la adjudicataria de *“realizar el contrato para la redacción del proyecto básico y de ejecución y estudio de seguridad y salud, contratación de la dirección de la obra, de la dirección de ejecución de obra y la coordinación de seguridad y salud, así como la construcción del nuevo edificio sociocultural de la calle Transiberiano, por 7.764.800 €, más 1.630.608 € del IVA, quedando un total de 9.395.408 €”*.

Se ha cumplido con la exigencia general del artículo 102.1 de la LCSP, que señala que los contratos tendrán siempre un precio cierto. El precio total de adjudicación que figura en el contrato es de 9.395.408 €. Sin embargo, el del proyecto presentado el 17 de octubre de 2022, es 11.463.770,49 € (lo que supone un incremento del 38,6 %), por lo que el proyecto no se ha aprobado y las obras no se han iniciado.

Por otra parte, y aunque sea obvio, cabe recordar que no es aplicable el apartado 5 del artículo 234, que está previsto para la elaboración de un proyecto de obras singulares de infraestructuras hidráulicas o de transporte cuya entidad o complejidad no permita establecer el importe estimativo de la realización de las obras, en el que la previsión del precio máximo a que se refiere el apartado anterior se limitará exclusivamente al proyecto.

Nos encontramos ante un contrato mixto -de redacción del proyecto y ejecución de la obra- en el que, como la propia empresa reconoce, no está prevista la modificación del precio. Para tratar de justificar que *“es normal en este tipo de contratos la modificación del precio”* se pretendió por la contratista la aplicación del artículo 205.2 b) de la LCSP; pero, sea como fuere, tampoco se llegó a un acuerdo de modificación del precio acordado.

En consecuencia, este órgano consultivo entiende que procede, sin más, la resolución del contrato, ya que el tan citado artículo 234 no regula expresamente las modificaciones de precio en este tipo de contratos mixtos de servicios y obra, sino que determina que *“de no alcanzarse acuerdo sobre el precio, se resolverá el contrato”*.

Tal y como se indica en el informe de la jefa de contratación de 18 de diciembre de 2025, previo al acuerdo de inicio de resolución, *“el presupuesto presentado con el proyecto NO se ajusta al importe que consta en el PCAP del contrato firmado con la UTE. Y además, que el plazo de ejecución de las obras es superior al indicado en el PCAP del contrato donde consta que las obras se desarrollan en 14 meses”*.

Para finalizar, y al tratarse de un caso prácticamente idéntico al que ahora nos ocupa, cabe traer a colación el Dictamen 608/2025, 31 de julio, del Consejo Consultivo de la Comunidad Valenciana, relativo al procedimiento instruido por el Ayuntamiento de Castelló de Rugat para la resolución del contrato mixto denominado “Redacción de proyecto y ejecución de obras de construcción del Centro de Día”, en el que se presentó un proyecto (y además fuera del plazo establecido) que incrementaba sustancialmente el precio respecto al de adjudicación. En el dictamen se razona que no puede invocarse el artículo 234 de la LCSP cuando ya hay un precio fijado, aceptado y firmado:

*«La contratista alega la aplicación del artículo 234 LCSP, que prevé la posibilidad de que, en caso de desacuerdo con la Administración sobre los precios incluidos en el proyecto, el contratista quede exonerado de ejecutar las obras. Este artículo no se estima aplicable al presente caso dado que el contrato mixto adjudicado a la contratista es un contrato mixto de servicios y obras que fue adjudicado por un precio cierto y determinado, en los términos del artículo 102.1 de la LCSP, sin previsión alguna de que la ejecución de las obras quede condicionada a una nueva negociación*

*económica derivada del proyecto. De este modo, el contrato ya fue adjudicado por un precio cierto (que incluía la redacción del proyecto y la ejecución de la obra). El contratista aceptó ese precio y presentó una oferta. Por tanto, el contratista conocía y aceptó expresamente el precio del contrato al presentar su oferta, de forma que el proyecto de ejecución debía elaborarse ajustándose a ese precio previamente adjudicado, sin que proceda abrir un nuevo debate económico. En consecuencia, no cabe invocar el artículo 234 LCSP para eludir el cumplimiento del contrato, ni eximir al contratista de su obligación de presentar un proyecto técnica y económicamente viable conforme al precio adjudicado y los PCAP. Por consiguiente, procede la resolución del contrato para la “Redacción de proyecto y ejecución de obras de construcción del Centro de Día con los efectos de los artículos 212 y 213 de la LCSP”».*

**QUINTA.-** Una vez apreciada la concurrencia de la causa para la resolución del contrato, procede determinar los efectos de la misma.

La propuesta municipal invoca el artículo 212 de la LCSP y acuerda la *retención* de la garantía constituida mientras se resuelve el procedimiento de resolución del contrato, en aplicación del artículo 111.1 de la LCSP, que indica que la garantía no será devuelta o cancelada hasta que se haya producido el vencimiento del plazo de garantía y cumplido satisfactoriamente el contrato de que se trate, o hasta que se declare la resolución de este sin culpa del contratista.

En consecuencia, a los efectos de la resolución, es procedente la incautación de la garantía constituida, prevista en el artículo 213 apartado 3 de la LCSP: *“cuando se resuelva el contrato por incumplimiento culpable del contratista le será incautada la garantía y deberá, además, indemnizar a la Administración los daños y perjuicios ocasionados en lo que excedan del importe de la garantía incautada”.*

En virtud de este precepto, la incautación de la garantía opera de modo automático, en aras de garantizar el pago del importe de los daños y perjuicios causados, sin que resulte precisa la valoración previa de los daños, tal y como se colige de su literalidad y se recoge en nuestra doctrina, tras la entrada en vigor de la LCSP (dictámenes 556/19, de 19 de diciembre; 74/20, de 27 de febrero; 209/22, de 19 de abril y 127/23, 16 de marzo, entre otros muchos<sup>9</sup>.

Así pues, hay un incumplimiento culpable de la contratista, que, si bien es cierto que presentó su proyecto dentro del plazo previsto de tres meses, no lo es menos que con un precio incrementado sustancialmente respecto del adjudicado y firmado, sin que haya habido subsanación, tras los sucesivos requerimientos realizados por la Administración a la contratista.

Por tanto, concurre causa de resolución, conforme a lo establecido en el artículo 211.1 f) de la LCSP, por el incumplimiento de la obligación principal del contrato.

Así pues, procede, por aplicación del artículo 213.3 de la LCSP, la incautación de la garantía en aras de garantizar el pago del importe de los daños y perjuicios causados a la Administración municipal.

Ahora bien, en el caso de que se estime que tales daños y perjuicios sobrepasan el importe de la garantía definitiva incautada, el ayuntamiento tendrá que tramitar un expediente contradictorio para poder ejercer su prerrogativa de depurar la responsabilidad del contratista por los daños y perjuicios causados, en cuanto excedan del importe de la garantía incautada.

En mérito a cuanto antecede, esta Comisión Jurídica Asesora formula la siguiente

## **CONCLUSIÓN**

Procede la resolución del contrato indicado en el encabezamiento del dictamen, con los efectos previstos en la consideración jurídica quinta.

A la vista de todo lo expuesto, el órgano consultante resolverá según su recto saber y entender, dando cuenta de lo actuado, en el plazo de quince días, a esta Comisión Jurídica Asesora de conformidad con lo establecido en el artículo 22.5 del ROFCJA.

Madrid, a 15 de abril de 2026

El presidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 198/26

Sr. Alcalde de Colmenar Viejo

Pza. del Pueblo, 1 – 28770 Colmenar Viejo