

Dictamen n.º: **169/26**
Consulta: **Alcalde de San Martín de la Vega**
Asunto: **Contratación Pública**
Aprobación: **25.03.26**

DICTAMEN del Pleno de la Comisión Jurídica Asesora de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad, en su sesión de 25 de marzo de 2026, emitido ante la consulta formulada por el alcalde de San Martín de la Vega, al amparo del artículo 5.3 de la Ley 7/2015, de 28 de diciembre, en relación con el expediente sobre resolución del contrato denominado “*servicios de redacción de proyectos, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de tres obras. Lote 3 (obras de construcción de un centro de formación y protección civil)*” suscrito con la empresa HIJONA RAVSKI, SLP, (en adelante “el contratista”).

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- El día 2 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 San Martín de la Vega.

A dicho expediente se le asignó el número 134/26 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 (en adelante, ROFCJA).

La ponencia ha correspondido, por reparto de asuntos, a la letrada vocal D^a. M.^a Elena López de Ayala Casado, quien formuló y firmó la propuesta de dictamen, que fue deliberada y aprobada por el Pleno de la Comisión Jurídica Asesora, en sesión celebrada el día 25 de marzo de 2026.

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

1.- Por la Junta de Gobierno Local del referido ayuntamiento, con fecha 16 de octubre de 2024, se acuerda incoar expediente n.º 3858/2024 para la contratación de los “*servicios de redacción de proyecto y dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de tres obras*”, a adjudicar por procedimiento abierto y tramitación ordinaria, procediéndose igualmente a la aprobación de los pliegos de prescripciones técnicas (PPT en adelante) y de cláusulas administrativas particulares (PCAP, en lo sucesivo) que rigen la contratación, con la autorización del gasto.

Atendiendo al PCAP, el objeto del contrato de referencia es la redacción de los proyectos de construcción de los edificios que se indican en cada uno de los lotes, atendiendo al programa de necesidades, el diseño y la posterior dirección de la obra de construcción, así como la coordinación de seguridad y salud de las mismas, debiendo entenderse dentro de un proceso de una implantación conjunta con unas acciones estrechamente relacionadas entre sí. El edificio correspondiente al lote tres, al que se refiere la propuesta de resolución planteada, consiste en un centro de formación y protección civil.

En cuanto al plazo de ejecución, se dispone que el contrato no puede tener una duración superior a cinco años. Este plazo comienza a

partir del día siguiente a su formalización, y finaliza con el vencimiento del plazo de garantía de las obras, una vez emitido el informe del estado de las mismas, indicándose en el PPT el plazo de duración de la garantía de los respectivos contratos de obras.

Según el pliego, se distinguen tres fases distintas dentro del periodo de ejecución del contrato. La primera, consistente en el anteproyecto de obra con plantas, alzados y secciones con idea inicial para aprobación previa del ayuntamiento, que ha de entregarse en un plazo máximo de dos meses desde la firma del contrato. La segunda, para la elaboración de proyecto básico y de ejecución de obras para la licitación de obras, según ley de contratos del sector público, previéndose un plazo máximo de tres meses a partir de la aprobación del anteproyecto de la fase anterior. La última fase consiste en la dirección facultativa (dirección de obra y dirección de ejecución de obras) y coordinación de seguridad y salud en fase de ejecución de las obras, una vez adjudicado el expediente de licitación de las obras. Se inicia con los trabajos previos para la firma del acta de inicio y finaliza con la liquidación del contrato de obra, según lo especificado en el PPT, finalizándose con la entrega del informe de devolución de garantía al adjudicatario de las obras tras la finalización del plazo de garantía de las mismas.

En la cláusula 24 se recogen las posibles penalidades, por demora o cumplimiento defectuoso.

En la cláusula 35 se recogen las obligaciones esenciales que pueden ser causa de resolución del contrato; entre ellas, *“el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los trabajos señalados en el PPT”*, en el que debemos destacar, por la repercusión en el presente asunto, el artículo 14, referente a las características de diseño y constructivas del edificio y el artículo 15, sobre la documentación que ha de conformar los proyectos.

La cláusula 36 del PCAP se refiere de modo específico a la resolución del contrato, determinando que son causas de resolución del contrato, además de las establecidas en los artículos 211 y 306 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 lo sucesivo), las causas específicas que concreta de forma separada.

2.- Por Acuerdo adoptado por la Junta de Gobierno Local, en fecha 2 de abril de 2025, se adjudica el contrato de servicios de referencia, a la mercantil HIJONA RAVSKI SA, por un importe total de ciento trece mil ciento treinta y cinco euros (113.135 euros), I.V.A. incluido.

El 8 de mayo de 2025, se suscribe entre la concejal de Hacienda, Contratación, Régimen Económico y Régimen Interior del Ayuntamiento de San Martín de la Vega y el administrador único de la mercantil contratista, el contrato de referencia.

3.- Con fecha 6 de junio de 2025, el contratista remite el anteproyecto del centro objeto del lote que le fue adjudicado. El día 16 del mismo mes, se emite un informe técnico considerando que el proyecto presentado no se adecúa al PPT, identificando aspectos que se deben corregir o incorporar.

Enviado un nuevo anteproyecto, el 27 de junio, se considera adecuado para proceder a su aprobación, de conformidad con un informe emitido por los servicios técnicos municipales de fecha 11 de julio de 2025. No obstante, en este informe se mencionan aspectos que no han sido corregidos y se indica que si *“durante el desarrollo del proyecto básico y de ejecución, una vez conocidos los resultados del estudio geotécnico y realizado el levantamiento topográfico, se podrán realizar los cambios necesarios para cumplir la normativa de aplicación”*. Se añade *“según se solicitó en la reunión mantenida y luego se recordó*

en el correo electrónico enviado con fecha 14 de mayo, se deberá enviar la composición del equipo redactor en cumplimiento del artículo 4 del PPT. Este documento se envió en el mail de fecha 10 de julio, listado en los antecedentes. Se deberá proceder a entregar el mismo a través de la sede electrónica, incorporando en el mismo el técnico que realizará las funciones de coordinación de seguridad y salud”.

Con base en el citado anteproyecto, la Junta de Gobierno Local del ayuntamiento aprueba con fecha 16 de julio de 2025 *“el anteproyecto de ejecución de las obras de construcción de un centro de formación y de protección civil, redactado el 6 de junio de 2025 por el arquitecto”*, administrador de la empresa contratista citada.

Mediante Decreto del alcalde de 17 de julio de 2025, notificado el mismo día al contratista, se rectifican errores del citado Acuerdo de la Junta de Gobierno Local, en el sentido de fijar un plazo de un mes y dos semanas para la ejecución de la segunda fase del contrato y avocando a favor de la Alcaldía, *“la competencia sobre autorización y disposición del gasto y el reconocimiento de la obligación, y contrataciones”*, delegadas en la Junta de Gobierno Local.

El 28 de agosto de 2025, el contratista presenta la redacción del proyecto de ejecución, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud para la ejecución de las obras de construcción de un centro de formación y protección civil.

Los servicios técnicos del Ayuntamiento lo revisan y emiten un informe con fecha 22 de septiembre de 2025, concluyendo que no reúne los requisitos mínimos para ser aprobado, pues no atiende lo establecido en los artículos 14 y 15 del PPT. Además de exigir que se incorporen todos los documentos que faltan al proyecto, menciona los puntos que deberían corregirse. Culmina el citado informe señalando que *“el presupuesto aportado debe ser revisado en su totalidad ya que*

existen por lo mencionado anteriormente serias dudas de su viabilidad. Sigue sin presentarse por la sede el documento solicitado en el informe anterior y recogido en antecedentes”.

4.- El 23 de septiembre se notifica dicho informe al contratista, al tiempo que se le concede un plazo de veinte días naturales, para que efectúe las subsanaciones que estime procedentes, advirtiéndole de que en caso contrario podrán imponerse las penalidades por cumplimiento defectuoso a que se refiere la cláusula 24.2 del PCAP.

El 13 de octubre atiende dicho requerimiento presentando un nuevo documento. Mediante informe de los servicios técnicos municipales de 6 de noviembre de 2025, (aunque en diversos documentos del expediente se identifica con la fecha de 4 de noviembre) estos reiteran que el proyecto técnico presentado no se adecuaba a las exigencias y especificaciones técnicas del PPT, exponiendo: *“No se ha contestado punto por punto al requerimiento anterior, habiéndose presentado un nuevo proyecto con 1560 páginas el día 13 de octubre de 2025. Este documento presentado carece de índice completo, no tiene numeración correlativa, no está organizado ni cuenta con separatas para su seguimiento, con documentos repetidos y con diferentes fechas y autores en los mismos”.* A continuación, se especifican los aspectos mencionados en el informe de fecha 22 de septiembre que no han sido corregidos. Seguidamente, se enumeran los defectos o incongruencias que siguen existiendo en el proyecto presentado con fecha 13 de octubre.

TERCERO.- En cuanto al expediente de resolución contractual que nos ocupa, cabe destacar los siguientes hitos procedimentales.

El 11 de noviembre de 2025, la concejal de Hacienda, Contratación Régimen Económico y Régimen Interior solicita informe a los servicios jurídicos en relación con la posible resolución del contrato.

El 12 de noviembre de 2025 el contratista presenta un escrito del que se desprende que no ha tenido conocimiento del informe técnico de 6 de noviembre de 2025, y reiterando su total disposición a colaborar con el ayuntamiento para culminar la fase dos del contrato. Solicita que se le facilite comunicación formal sobre el estado actual del expediente y acerca del contenido del informe técnico remitido al órgano de contratación, con el fin de poder atender en el menor plazo posible cualquier cuestión que pudiera quedar pendiente.

Con fecha 20 de noviembre de 2025 es emitido informe por los servicios jurídicos en el que, tras la conclusión del informe técnico y sin cuestionar su contenido, considera que concurre una causa de resolución del contrato, puesto que resulta plenamente acreditado el incumplimiento que se imputa al contratista. A continuación, especifica dicho informe, el procedimiento de resolución contractual.

Ese mismo día, la Concejalía del Área de Gobierno de Economía propone a la Junta de Gobierno Local la incoación del procedimiento de resolución contractual.

La Junta de Gobierno Local, en sesión de 28 de noviembre de 2025, acuerda incoar procedimiento de resolución contractual. De conformidad con lo establecido en el artículo 109.1.a) del Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, (en adelante RGLCAP), se concede trámite de audiencia a la empresa contratista, dándole traslado del informe técnico del día 6 de noviembre de 2025. Dicho acuerdo es notificado el día 1 de diciembre de 2025.

El día 2 de diciembre siguiente, el contratista solicita la suspensión del plazo para emitir alegaciones por no haber recibido el informe técnico. Manifiesta que sólo ha recibido el informe del servicio jurídico.

Ese mismo día se le remite el informe reclamado y el interesado pide una reunión con la Alcaldía.

El día 5 del mismo mes se le contesta que no procede estimar su solicitud de reunión, dado que se ha iniciado el procedimiento de resolución contractual.

El 11 de diciembre de 2025, el contratista presenta alegaciones, oponiéndose a la resolución contractual por motivos formales y sustantivos.

Entre los primeros, destaca que hasta el momento de la notificación del inicio del procedimiento de resolución contractual no tuvo conocimiento del informe técnico detonante de este. Para oponerse a los motivos técnicos acompaña un informe técnico tratando de contradecir las observaciones del informe técnico municipal de 6 de noviembre de 2025. Alega que *“en dicho informe se acredita, con base técnica y documental, que numerosas observaciones se basan en errores de localización de documentos, otras responden a interpretaciones incorrectas, y el resto constituyen defectos menores o meramente formales, plenamente subsanables, que no afectan a la viabilidad ni a la validez del proyecto de ejecución”*. Estima que dicho tipo de defectos le deberían haber sido comunicados, con base en el artículo 314 de la LCSP, de modo que habrían sido subsanados. Alega igualmente que los defectos observados no han sido motivados de forma suficiente. Por ello, considera que no puede apreciarse la concurrencia de un incumplimiento esencial, grave e insubsanable que ampare la resolución contractual al amparo del artículo 211 de la LCSP.

El Servicio de Urbanismo emite un informe el 27 de enero de 2026 rebatiendo las alegaciones del contratista y destacando que el informe técnico de 6 de noviembre analiza el segundo proyecto presentado por aquel, de modo que, pese a lo sostenido, se le había concedido trámite de subsanación.

El 3 de febrero, el contratista presenta un escrito solicitando ser informado del estado del procedimiento.

El 4 de febrero de 2026 los servicios jurídicos del ayuntamiento suscriben, como Vicesecretaría accidental del ayuntamiento, informe favorable a la resolución contractual planteada, considerando que *“tras analizar las alegaciones presentadas por el contratista, procede la desestimación de las mismas, pues queda acreditado suficientemente que el contratista no ha realizado la obligación principal del contrato (redacción del proyecto de obras de construcción de un centro de formación y protección civil) puesto que los trabajos presentados no cumplen con lo exigido para su aprobación por el pliego de prescripciones técnicas, tal y como se evidencia en los informes emitidos por los responsables del contrato, lo cual constituye una obligación esencial del contrato, a tenor de lo dispuesto en la cláusula 35.1 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, suponiendo su incumplimiento causa de resolución contractual prevista en el artículo 211.h) de la LCSP”*.

El 9 de febrero de 2026 la Intervención emite informe en relación con la resolución contractual propuesta, considerando que el expediente está exento de fiscalización previa, dado que no tiene repercusión económica.

Ese mismo día, la Concejalía de Hacienda, Contratación, Régimen Económico y Régimen Interior formula propuesta de resolución del contrato con base en el incumplimiento de la obligación esencial del contrato prevista en la cláusula 35.1.d del PCAP, así como la prevista en el artículo 211.h) LCSP, en relación con el artículo 314 del mismo texto legal.

No consta la suspensión del procedimiento para la emisión del presente dictamen.

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: “3. *En especial, la Comisión Jurídica Asesora deberá ser consultada en los siguientes asuntos: (...) f) 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 la Comisión Jurídica Asesora por el consejero de Presidencia, Justicia y Administración Local, en aplicación de lo dispuesto en el artículo 18.3 c) del ROFCJA según el cual: “3. *Cuando por Ley resulte preceptiva la emisión de dictamen de la Comisión Jurídica Asesora, este será recabado:(...) c) Las solicitudes de dictamen de las Entidades Locales se efectuarán por los Alcaldes-Presidentes de las mismas, y se cursarán a través del Consejero competente en relaciones con la Administración Local.*”).

El contratista ha formulado su oposición y por ello, resulta preceptivo el dictamen de esta Comisión ex artículo 191.3.a) de la LCSP.

SEGUNDA.- El contrato cuya resolución se pretende se adjudicó por acuerdo de la Junta de Gobierno Local el día 2 de abril de 2025, y se formalizó el siguiente 8 de mayo de 2025, por lo que resulta de

aplicación la LCSP tanto en el aspecto sustantivo como en el procedimental.

De esta forma, es de aplicación el artículo 212.1 de la LCSP que 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”*.

En materia de procedimiento, la resolución de contratos administrativos exige atenerse a lo previsto en el 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 correspondiente expediente se dé audiencia al contratista. En el mismo sentido se pronuncia el artículo 109.1 a) del RGLCAP. En el presente expediente consta evacuado el trámite de audiencia al contratista, en los términos que han quedado expuestos en los antecedentes de hecho.

El apartado b) de este último precepto exige la audiencia al avalista o asegurador *“si se propone la incautación de la garantía”*. En este caso, se exigió prestación de garantía, pero fue constituida en metálico, tal como figura en el contrato formalizado, por lo que no es preciso cumplimentar este trámite.

Por otro lado, el apartado tercero del artículo 191 de la LCSP dispone que es preceptivo el informe 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.

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 aprobado por Real Decreto Legislativo 781/1986, de 18 de abril, establece como necesarios los informes de la Secretaría y de la Intervención de la Corporación.

Así, obra en el expediente, el informe jurídico de la Vicesecretaría Accidental de 4 de febrero de 2026, y el informe de la viceinterventora del Ayuntamiento de San Martín de la Vega, fechado el día 9 de febrero de 2026.

De acuerdo con la normativa expuesta y en particular, de acuerdo con la cláusula 36.4 del PCAP resulta que la competencia para resolver los contratos corresponde al órgano de contratación. Tal como se desprende del informe jurídico de fecha 20 de noviembre de 2025, en el presente caso el órgano de contratación es la Junta de Gobierno Local en virtud de la delegación de la Alcaldía, conferida por Decreto de esta 2023-1560, de fecha 21 de junio, en relación con las competencias que los artículos 21.1 apartados b) y f) de la Ley de Bases de Régimen Local 7/85, de 2 de abril, y la Disposición Adicional Segunda. 1 de la LCSP atribuyen al Alcalde, el cual es competente en materias de representación del Ayuntamiento, desarrollo de la gestión económica y en materia de contrataciones de toda clase, *“cuando su importe no supere el 10 por 100 de los recursos ordinarios del Presupuesto, ni en cualquier caso, los seis millones de euros incluidas las de carácter plurianual, cuando su duración no sea superior a cuatro años, eventuales prórrogas incluidas siempre que el importe acumulado de todas sus anualidades no supere ni el porcentaje indicado, referido a los recursos ordinarios del presupuesto del primer ejercicio, ni la cuantía señalada”*.

Ahora bien, ha de tenerse en cuenta la avocación de competencias en materia de contratación a que se refieren las disposiciones 2º e) y j) del Decreto de la Alcaldía 2023-1560 de 21 de junio, por parte del

alcalde, en virtud del Decreto de 17 de julio de 2025, dictado en el presente procedimiento.

Asimismo, en relación con el procedimiento, hemos de hacer particular referencia al plazo de resolución de este, pues, en los procedimientos de resolución de contratos iniciados de oficio, el incumplimiento del plazo máximo de duración para resolver, determina la caducidad.

En relación a ese plazo de tramitación del procedimiento de resolución del contrato, 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, que modifica 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 los expedientes de resolución contractual que se rijan por la legislación sobre contratos públicos tienen un plazo máximo de tramitación de ocho meses, transcurridos los cuales, si se trata de expedientes iniciados de oficio, se producirá la caducidad del mismo. Así, se amplía para el ámbito de la Comunidad de Madrid el plazo general de tres meses establecido en el artículo 21 de la LPAC, y equiparándolo al plazo previsto para la Administración del Estado en el artículo 212.8 de la LCSP.

Como se ha indicado anteriormente, el procedimiento que nos ocupa se inició por acuerdo de 28 de noviembre de 2025, por lo que, a la fecha de emisión del presente dictamen, el procedimiento no ha caducado.

TERCERA.- Una vez analizado el procedimiento, debemos estudiar si concurren o no, las causas de resolución del contrato invocadas para ello: esto es, el incumplimiento de la obligación esencial del contrato prevista en la cláusula 35.1.d del PCAP, así como la prevista en el

artículo 211.h) LCSP, en relación con el artículo 314 del mismo texto legal.

1. En cuanto a esta última, el artículo 211 de la LCSP recoge entre las causas de resolución de los contratos, en su apartado h) *“las que se señalen específicamente para cada categoría de contrato en esta Ley”*.

En relación con el contrato de servicios, el artículo 311.3 de la LCSP dispone que *“la Administración determinará si la prestación realizada por el contratista se ajusta a las prescripciones establecidas para su ejecución y cumplimiento, requiriendo, en su caso, la realización de las prestaciones contratadas y la subsanación de los defectos observados con ocasión de su recepción. Si los trabajos efectuados no se adecuan a la prestación contratada, como consecuencia de vicios o defectos imputables al contratista, podrá rechazar la misma quedando exento de la obligación de pago o teniendo derecho, en su caso, a la recuperación del precio satisfecho”*.

Tratándose de un contrato de servicios consistente en la elaboración de un proyecto de obras, ha de tenerse en cuenta el artículo 314 de la citada ley referente a la subsanación de errores y corrección de deficiencias, que establece cuanto sigue:

“1. Cuando el contrato de servicios consista en la elaboración íntegra de un proyecto de obra, el órgano de contratación exigirá la subsanación por el contratista de los defectos, insuficiencias técnicas, errores materiales, omisiones e infracciones de preceptos legales o reglamentarios que le sean imputables, otorgándole al efecto el correspondiente plazo que no podrá exceder de dos meses.

2. Si transcurrido este plazo las deficiencias no hubiesen sido corregidas, la Administración podrá, atendiendo a las circunstancias concurrentes, optar por la resolución del contrato o por conceder un nuevo plazo al contratista.

3. *En el primer caso procederá la incautación de la garantía y el contratista incurrirá en la obligación de abonar a la Administración una indemnización equivalente al 25 por ciento del precio del contrato.*

4. *En el segundo caso el nuevo plazo concedido para subsanar las deficiencias no corregidas será de un mes improrrogable, incurriendo el contratista en una penalidad equivalente al 25 por ciento del precio del contrato.*

5. *De producirse un nuevo incumplimiento procederá la resolución del contrato con obligación por parte del contratista de abonar a la Administración una indemnización igual al precio pactado con pérdida de la garantía.*

6. *Cuando el contratista, en cualquier momento antes de la concesión del último plazo, renunciare a la realización del proyecto deberá abonar una indemnización igual a la mitad del precio del contrato con pérdida de la garantía”.*

En esta línea el artículo 37.5 del PCAP dispone que “*si la prestación del contratista no reúne las condiciones necesarias para proceder a su recepción, se dictarán por escrito las instrucciones oportunas para que subsane los defectos observados y cumpla sus obligaciones en el plazo que para ello se fije, no procediendo la recepción hasta que dichas instrucciones hayan sido cumplimentadas, levantándose entonces el acta correspondiente. El incumplimiento de las instrucciones sin motivo justificado será causa de resolución, con los efectos que legalmente procedan”.*

En lo que a la concurrencia de esta causa de resolución prevista en el artículo 314 de la LCSP se refiere, negada por el contratista, hemos de remitirnos a los antecedentes expuestos, de los que resulta que el

órgano de contratación requirió la subsanación del proyecto; tanto en la primera como en la segunda fase.

En la primera, el contratista presentó un anteproyecto el día 6 de junio que requirió subsanación, de conformidad con los términos del informe técnico de 16 de junio de 2025. El 27 de junio siguiente presentó un nuevo anteproyecto analizado por el informe de 11 de julio de 2025. Este mencionaba tres puntos que no se habían corregido: *“Las acometidas deberán ser valoradas y definidas en el proyecto. En el documento presentado hay erratas como: edificio de uso residencial. Se deberá revisar las justificaciones de normativa realizadas en el proyecto básico y de ejecución, usos a considerar, recorridos evacuación apertura de puertas en los mismos, niveles iluminación (aparecen por algún plano)”*.

Esto es, podemos entender que se confería la posibilidad de subsanar dichos aspectos en la fase siguiente.

Iniciada la segunda fase del contrato, el contratista presenta un proyecto el 28 de agosto de 2025, que es valorado por los técnicos municipales. Estos emiten un informe el 22 de septiembre manifestando las deficiencias observadas. Se da traslado de aquel al contratista, para que subsane el trabajo presentado, emitiendo un nuevo proyecto el 13 de octubre. Por ello, puede constatarse que se ha dado trámite de subsanación al contratista, tal como disponen la ley y los pliegos, los cuales se configuran como una verdadera *lex contractus* entre las partes, teniendo carácter vinculante para estas.

En ningún momento se exige, como parece solicitar el contratista, una segunda oportunidad de subsanación de los trabajos presentados. No habiendo impugnado los pliegos, está sujeto a sus previsiones, sin que pueda discutir en este momento la necesidad de un nuevo trámite de subsanación.

En este punto, debemos destacar que, pese a lo sostenido por el contratista, los informes municipales son emitidos en los plazos fijados en el artículo 5 del PPT, de quince y treinta días, para la fase 1 y la fase 2, respectivamente.

2. Sentado lo anterior, y aunque no se haya mencionado de forma explícita en la propuesta de resolución contractual –que sólo cita el artículo 35 del PCAP- debemos recordar que entre las causas de resolución de los contratos se menciona, en el apartado f) del artículo 211.1 de la LCSP: *“El incumplimiento de la obligación principal del contrato.*

Serán, asimismo causas de resolución del contrato, el incumplimiento de las restantes obligaciones esenciales siempre que estas últimas hubiesen sido calificadas como tales en los pliegos o en el correspondiente documento descriptivo, cuando concurren los dos requisitos siguientes:

1ºQue las mismas respeten los límites que el apartado 1 del artículo 34 establece para la libertad de pactos.

2ºQue figuren enumeradas de manera precisa, clara e inequívoca en los pliegos o en el documento descriptivo, no siendo admisibles cláusulas de tipo general”.

En este caso, como se justifica la propuesta de resolución contractual, el artículo 35.1 d) del PCAP incluye entre las obligaciones esenciales de ejecución del contrato, *“el cumplimiento de las especificaciones técnicas de los trabajos señalados en el PPT”.* En particular, los artículos 14 y 15 del PPT, se refieren a las características de diseño y constructivas del edificio y a la documentación que ha de conformar los proyectos, respectivamente. El informe técnico de 6 de noviembre de 2025, con el contenido que obra en el expediente,

confirma que la versión definitiva del proyecto no se adecúa a las prescripciones exigidas.

Presentado un nuevo informe por el contratista en el marco de este procedimiento de resolución contractual, es de nuevo revisado por el servicio técnico el 27 de enero de 2026, quien responde pormenorizadamente cada una de las alegaciones de aquel, confirmando sus conclusiones:

“Como se ha ido exponiendo en cada uno de los requerimientos y su interpretación por la mercantil, el proyecto de ejecución no cumple con el Pliego de Prescripciones Técnicas del contrato.

Estos técnicos han informado con pulcritud los documentos que se han ido entregando, se han realizado dos informes sobre el anteproyecto y un tercero sobre el primer proyecto presentado, estando este escrito basado en el cuarto informe (segundo sobre el proyecto de ejecución).

Como anexos se aportan estos informes emitidos, así mismo se aporta el PPT, para que se pueda comprobar cada uno de los incumplimientos a los que se hace referencia.

No ha existido en ningún momento cambios de criterio ni nuevas peticiones, si no que se han informado los documentos presentados por la mercantil.

En ningún momento el primer informe sobre el proyecto fue contestado punto a punto como expone la mercantil ni tampoco hubo ninguna llamada, reunión o pregunta aclaratoria sobre alguno de los puntos recogidos en el mismo, únicamente se presentó un documento con más contenido, en concreto 842 páginas más. Por eso surgen nuevos puntos en el informe. Es más, en el propio informe segundo del proyecto de ejecución, se estructuró, separando los puntos que

no se habían contestado, o subsanado del primer informe (nótese que alguno ya está recogido en el informe sobre el anteproyecto), y posteriormente los que surgen de revisar una nueva documentación presentada por la adjudicataria.

También se ha dejado de manifiesto, falta documentación, incongruencia entre documentos, que faltan partidas en presupuesto, y todas estas omisiones hacen que el proyecto, no esté con el nivel suficiente de claridad y corrección para proceder a su licitación y conseguir el desarrollo de la obra, sin que se produzca un incremento en el presupuesto, o necesidad de redactar un modificado y/o precios contradictorios, puesto que ya están en consideración. Como técnicos municipales, no podemos obviar todos estos errores e informar favorablemente este proyecto para licitar.

Por último indicar que las subsanaciones detalladas, no responden a una falta de localización de documentos, sino que dichos documentos no han sido entregados, y es ahora en una alegación donde se están justificando o aportando los mismos, así como un documento visado, que no se ha solicitado previamente por la administración y que difiere en número de páginas del presentado e informado por los técnicos.

Los técnicos han informado siguiendo escrupulosamente las cláusulas de los pliegos del contrato, en los que se establecía un único requerimiento para cada uno de los documentos entregado (anteproyecto y proyecto), hecho este que está en concordancia con el artículo 154 de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid, en cuanto a la revisión de los proyectos para la concesión de las distintas autorizaciones.

Como conclusión final y a la vista de lo señalado anteriormente, los técnicos firmantes, no comparten la afirmación de que el proyecto

entregado es perfectamente apto para ser aprobado, ni con los criterios del PPT, ni de las normativas de obligado cumplimiento”.

Por lo expuesto, sin perjuicio de que son cuestiones técnicas cuyo análisis excede del contenido del presente dictamen, podemos entender que no son admisibles las razones ofrecidas por la empresa en su descargo, toda vez que estamos ante el incumplimiento de la obligación principal del contrato, consistente, como se ha indicado, en la elaboración, para su posterior aprobación, de un proyecto de obras.

Por ello, resulta procedente la resolución contractual, que en casos como el presente –incumplimiento de las obligaciones esenciales- ha sido avalada por los tribunales. Así, cabe citar la Sentencia de la Sección 5ª de la Sala de lo Contencioso Administrativo de la Audiencia Nacional de 13 de marzo de 2024 (procedimiento ordinario 2651/2021).

Por lo expuesto, se entiende que concurren las causas de resolución contractual consideradas por la Administración municipal.

CUARTA.- En cuanto a los efectos de la resolución, además de los previstos en el artículo 313 de la LCSP para el contrato de servicios, debemos mencionar la procedencia de que el contratista abone los daños y perjuicios causados a la Administración con base en el artículo 213.3 de la LCSP, según el cual: *“Cuando el contrato se resuelva 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”.*

Así, encontrándonos ante una resolución por incumplimiento culposo procede al acuerdo de incautación de la garantía constituida para garantizar la ejecución del contrato.

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

CONCLUSIÓN

Resulta procedente la resolución del lote 3, del contrato denominado “*servicios de redacción de proyectos, dirección facultativa y coordinación de seguridad y salud de tres obras*”, referente a las obras de construcción de un centro de formación y protección civil.

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 25 de marzo de 2026

El vicepresidente de la Comisión Jurídica Asesora

CJACM. Dictamen n.º 169/26

Sr. alcalde de San Martín de la Vega

Pza. de la Constitución, 1 – 28330 San Martín de la Vega