Consejo Consultivo de Canarias

D I C T A M E N 1 3 3 / 2 0 2 6

(Sección 1.ª)

San Cristóbal de La Laguna, a 21 de abril de 2026.

Dictamen solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Cabildo Insular de Lanzarote en relación con la *Propuesta de Resolución del procedimiento administrativo de resolución del contrato de obra «Adaptación y Adecuación del Gimnasio de San Bartolomé 2020» suscrito con la empresa (...) (EXP. 86/2026 CA)*[*].

F U N D A M E N T O S

I

1. El objeto del presente Dictamen, solicitado por el Excmo. Sr. Presidente del Cabildo Insular de Lanzarote por oficio de 6 de marzo de 2026, con entrada en este Consejo Consultivo el 9 de marzo de 2026, es la Propuesta de Resolución mediante la cual se resuelve el contrato de obras denominado «*Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020*», adjudicado a la entidad (...) -en adelante, (...)-.

2. La legitimación del Sr. Presidente del Cabildo Insular de Lanzarote para solicitarlo, el carácter preceptivo y la competencia de este Consejo Consultivo para la emisión del Dictamen se derivan de los arts. 12.3 y 11.1.D).c) de la Ley 5/2002, de 3 de junio, del Consejo Consultivo de Canarias (en adelante, LCCC), en relación con el 191.3, letra a), de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se transponen al ordenamiento jurídico español las Directivas del Parlamento Europeo y del Consejo 2014/23/UE y 2014/24/UE, de 26 de febrero de 2014 (en adelante, LCSP), y el art. 109.1.d), de carácter básico, 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), preceptos que son de aplicación, de acuerdo con lo establecido en el apartado segundo de la Disposición transitoria primera en relación con la Disposición final decimosexta de la citada LCSP, al señalar que « *(...) será preceptivo el dictamen del Consejo de Estado u órgano*

[*] **Ponente: Sr. Fajardo Spínola**

consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva en los casos y respecto de los contratos que se indican a continuación: a) La interpretación, nulidad y resolución de los contratos, cuando se formule oposición por parte del contratista». Circunstancias estas que concurren en el presente procedimiento administrativo -incluida la oposición del contratista-.

También es de aplicación, subsidiariamente, de acuerdo con lo establecido en la Disposición final cuarta, apartado 1 de la LCSP, la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP), porque el presente procedimiento se inició con posterioridad a su entrada en vigor, y el art. 114.3 del Real Decreto Legislativo 781/1986, del Texto Refundido de las Disposiciones Legales vigentes en materia de Régimen Local.

Asimismo, resulta aplicable, en lo que no se oponga a la LCSP (Disposición derogatoria de la LCSP), el Reglamento General de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre (en adelante, RGLCAP), también de carácter básico.

3. En lo que se refiere al régimen jurídico aplicable, se han de efectuar las siguientes consideraciones jurídicas:

3.1.- Respecto a la regulación del contrato es oportuno traer a colación lo ya indicado por este Consejo Consultivo, entre otros, en sus Dictámenes 233/2019, de 20 de junio, 391/2019, de 7 de noviembre o 320/2020, de 30 de julio, que distingue el régimen sustantivo aplicable al contrato del régimen procedimental aplicable a la resolución del contrato.

Así, en cuanto al régimen sustantivo, habiéndose adjudicado el contrato de obras denominado «*Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020*», por Resolución de la Consejera n.º 2022-6790, de 21 de octubre, resulta de aplicación la LCSP (Disposición Transitoria primera.2 en relación con la Disposición final decimosexta LCSP).

Dentro del referido marco legal, el régimen al que han de ajustarse los efectos y extinción del contrato es, según dispone el art. 25 LCSP, el establecido por la propia Ley y sus disposiciones de desarrollo -actualmente, y a falta de tal desarrollo reglamentario, el RGLCAP-, aplicándose supletoriamente las restantes normas de Derecho administrativo y, en su defecto, las normas de Derecho privado.

3.2.- Respecto al Derecho procedimental aplicable se ha de señalar que:

3.2.1. Las normas de procedimiento aplicables serán las vigentes en el momento de inicio del expediente administrativo encaminado a la resolución del contrato. Este criterio se sustenta en lo establecido en la Disposición transitoria tercera de la LPACAP [«*a) A los procedimientos ya iniciados antes de la entrada en vigor de la Ley no les será de aplicación la misma, rigiéndose por la normativa anterior*»], norma de aplicación subsidiaria a los procedimientos en materia de contratación, según establece el apartado primero de la Disposición final cuarta LCSP.

3.2.2. A la vista de lo anteriormente expuesto, y habiéndose iniciado el presente procedimiento de resolución contractual el día 26 de agosto de 2025, esto es, bajo la vigencia de la LCSP, es por lo que procede acudir, en primer lugar, a su art. 191.3, relativo al «*procedimiento de ejercicio*» de las prerrogativas de la Administración Pública en materia de contratación.

En dicho precepto se establecen como trámites preceptivos la audiencia al contratista [art. 191.1)] y, cuando se formule oposición por parte de éste, el Dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo equivalente de la Comunidad Autónoma respectiva [art. 191.3, letra a)].

Por su parte, el art. 112.2 LCSP establece que «El avalista o asegurador será considerado parte interesada en los procedimientos que afecten a la garantía prestada, en los términos previstos en la legislación vigente en materia de procedimiento administrativo común» y el art. 109.1, apartado b) RGLCAP, prevé también la apertura de un trámite de audiencia al avalista cuando se proponga la incautación de la garantía depositada. En el presente caso, no procede este trámite, toda vez que no se propone la incautación de la garantía.

4. La competencia para resolver el presente expediente de resolución contractual le corresponde al Consejo de Gobierno Insular en cuanto órgano de contratación (art. 212.1 LCSP). Si bien, tal como consta en la Propuesta de Resolución, en sesión celebrada el día 29 de junio de 2023, en aplicación de lo dispuesto en el art. 127.1.f) y 2 de la Ley 7/1985, de 2 abril, de Bases de Régimen Local modificada por la Ley 57/2003, de 16 de diciembre, de Medidas para la Modernización del Gobierno Local, adoptó el acuerdo de delegar en la Consejera de Hacienda y Contratación de la Corporación todas las competencias contempladas en el apartado 1 de la Disposición Adicional Segunda de la Ley 9/2017, manteniéndose las atribuciones referidas en el apartado 2.º y 10.º de dicha Disposición Adicional en el Consejo de Gobierno Insular.

5. El plazo de resolución (y caducidad) de los procedimientos de resolución contractual es de ocho meses -desde el 1 de enero de 2025-, de acuerdo con la Ley 5/2024, de 26 de diciembre, de Presupuestos Generales de la Comunidad Autónoma de Canarias para 2025, cuya Disposición adicional sexagésima que lleva por rúbrica «*Procedimientos de resolución contractual en materia de contratación pública*», establece que «*Los procedimientos de resolución contractual que se tramiten en el ámbito de la Comunidad Autónoma de Canarias, incluidas sus entidades locales, y estén incluidos en el ámbito de aplicación de la legislación estatal de contratos del sector público, deberán ser instruidos, resueltos y notificados, en el plazo máximo de ocho meses. La falta de resolución expresa en el plazo indicado conllevará la caducidad y el archivo de las actuaciones*».

Por ello, habiéndose incoado el presente procedimiento de resolución contractual mediante Providencia de fecha 25 de agosto de 2025, podemos concluir que su caducidad se producirá el 25 de abril de 2025, si antes no se resuelve y notifica la resolución a los interesados, siendo posible, de acuerdo con la doctrina de este Consejo Consultivo expuesta en el Dictamen 481/2022, de 7 de diciembre, la suspensión del plazo de caducidad por el tiempo que media entre la solicitud del Dictamen y su definitiva recepción, siempre que se acuerde expresamente, se motive debidamente y sea notificado, por exigencia del art. 22.1.d) LPACAP, al contratista interesado. Esta suspensión no podrá exceder en ningún caso de tres meses.

6. No se aprecia la existencia de deficiencias en la tramitación del procedimiento que obsten un pronunciamiento sobre el fondo del asunto.

II

Los antecedentes relevantes del presente procedimiento de resolución contractual son los siguientes:

- Con fecha 31 de enero de 2022, el Área de Obras Públicas del Cabildo Insular de Lanzarote informa sobre la necesidad de contratar la realización de la obra denominada «*Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020*», Expte. n.º 2016/2022, cofinanciado por el Fondo de Desarrollo de Canarias (FDCAN), redactado por la UTE (...), con un presupuesto de 1.251.524,20 euros más la cantidad de 87.606,69 euros en concepto de IGIC.

- Mediante Resolución de la Consejera-Delegada de fecha 16 de febrero de 2022 se aprobó el Proyecto, el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares -en adelante, PCAP-, el expediente por procedimiento abierto simplificado, mejor oferta calidad precio, varios criterios de adjudicación, autorizándose, asimismo, el gasto.

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2022-6790, de 21 de octubre, se resuelve:

«1º] Actualizar los precios propuestos por los redactores del proyecto aumentando el presupuesto base de licitación en un 14,860301%, quedando el presupuesto base en un millón cuatrocientos treinta y siete mil quinientos cuatro euros con cuarenta y seis céntimos (1.437.04,46 €) más la cantidad de cien mil seiscientos veinticinco euros con treinta y un céntimos(100.625,31 €) en concepto de IGIC.

2º] Aplicar los nuevos precios propuestos por los redactores del proyecto licitado, aplicándose la baja ofertada en la licitación.

3º] Adjudicar a la empresa (...), con NIF (...), la citada obra, mediante procedimiento abierto simplificado, por importe de un millón doscientos ochenta y seis mil cuatrocientos treinta y cinco euros con treinta y nueve céntimos (1.286.435,39 €) más la cantidad de noventa mil cincuenta euros con cuarenta y ocho céntimos (90.050,48€) en concepto de IGIC. Ofrece ampliación del plazo de garantía a 5 años, porcentaje de gastos de ensayo a cargo del contratista un 2% y conversión de todos los contratos temporales en indefinidos.

4º] Disponer el gasto con cargo a la Aplicación Presupuestaria 4591 65000 de acuerdo al siguiente desglose de anualidades:

- ejercicio 2022: 70.093,46 euros más la cantidad de 4.906,54 euros en concepto de IGIC.

- ejercicio 2023: 1.216.341,93 euros más la cantidad de 85.143,94 euros en concepto de IGIC.

5º] Notificar a la empresa (...), adjudicataria del contrato, la presente Resolución y citarle para la firma del contrato.

6º] El plazo de ejecución de la obra será de ONCE (11) MESES, a contar desde el día siguiente a la firma del Acta de Comprobación de Replanteo, que deberá formalizarse en el plazo no superior a treinta días, contados a partir de la fecha de formalización del contrato, y el plazo de garantía de CINCO AÑOS, a partir del acta de recepción.

7º] La empresa adjudicataria deberá aportar dentro de los siete (7) días hábiles desde la fecha del contrato, el Plan de Seguridad y Salud de las mencionadas obras, para su aprobación por esta Corporación, así como el de gestión de residuos

8º] Publicar la formalización del contrato en la Plataforma de Contratación del Estado».

- Con fecha 24 de octubre de 2022 se formaliza el contrato de obra denominado «*Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020*», con un plazo de ejecución de once meses contados a partir del día siguiente a la firma del acta de comprobación del replanteo.

- Con fecha 21 de diciembre de 2022 se levanta Acta de Comprobación de Replanteo negativa por el motivo de que *«existen multitud de objetos (balones, vestuario, mobiliario, enseres, etc.) que impiden el comienzo de la obra»*, acordándose la suspensión del *«inicio de los trabajos de la obra hasta que se proceda a la retirada de los objetos que allí se encuentran por parte del Ayuntamiento de San Bartolomé».*

- Con fecha 14 de marzo de 2023 se levanta Acta de Comprobación de Replanteo e Inicio de Obra, en la que se hace constar lo siguiente:

« (...) Se han completado todos los nombramientos de la Dirección Facultativa de obra:

. Director de Ejecución, (...)

. Director de Ejecución de Instalaciones, (...)

. Coordinador de Seguridad y Salud, (...)

Consta en el expediente aprobación del Plan de Seguridad y Salud con fecha 1 de diciembre de 2022,

Consta en el expediente aprobación del Plan de Gestión de Residuos (PGR) con fecha 22 de noviembre de 2022.

Y Una vez solventadas las circunstancias que provocaron la suspensión del inicio de las obras se ordena el comienzo de las mismas.

El plazo de ejecución de las obras empezará a partir del día siguiente hábil al de la firma de la presente acta, quedando en el acto notificado el contratista de este extremo. El plazo de ejecución establecido en el contrato es de ONCE (11) MESES».

- Con fecha 17 de abril de 2023, por la Dirección Facultativa de la Obra se emite Informe propuesta de Modificado n.º 1 de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, en el que se propone *«que se autorice la redacción del correspondiente Modificado nº 1 y se solicita autorización para continuar los trabajos mientras se tramita el expediente, excepto en las unidades de nueva creación, pues su paralización ocasionaría perjuicios para el Cabildo Insular de Lanzarote».*

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2023-2594, de 24 de abril, se resuelve:

«1º] Autorizar la redacción del Modificado del proyecto de la obra denominada "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ EXPTE. N.º 2016/2022, Cofinanciado por el Fondo de Desarrollo de Canarias (FDCAN).

2º] En el plazo máximo de 6 meses contados desde el día siguiente a la notificación de la presente Resolución, deberá estar aprobado técnicamente el proyecto, y en el de 8 meses el expediente de la modificación del contrato».

- Con fecha 27 de abril de 2023, por la Dirección Facultativa de la Obra se solicita la suspensión temporal parcial de la obra, por las siguientes causas:

« (...) Ante la necesidad de recalcular la estructura, así como la modificación de las instalaciones de contraincendios y medios de evacuación (modificando la salida de emergencia hacia el graderío del campo de fútbol), se dan las circunstancias y motivos para proceder a la propuesta de modificar el proyecto. Mediante Decreto de Resolución nº 2023-2594 de fecha 24/04/2023, se autoriza la redacción del Modificado del proyecto de la obra denominada "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ . EXPTE. N.º 2016/2022, Cofinanciado por el Fondo de Desarrollo de Canarias (FDCAN).

2. Se estipula que, en este momento, la obra está ejecutada en un 1,13%, ascendiendo el presupuesto de obra ejecutada a origen a 15.503,87 €uros.

Es por ello que hasta que no se subsane estas cuestiones, se propone que quede suspendida temporalmente de forma parcial la obra. Quedando una vez firmado el acta de levantamiento de suspensión de obra un plazo de 9 mes y 18 días».

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2023-2744, de 28 de abril, se resuelve:

«1º] La suspensión temporal parcial de la obra denominada "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020" EXPTE. N.º 2016/2022, COFINANCIADO POR EL FONDO DE DESARROLLO DE CANARIAS (FDCAN) adjudicada a la empresa (...).

(...) ».

- Con fecha 28 de abril de 2023 se firma Acta de suspensión temporal parcial de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Mediante Decreto del Ayuntamiento de San Bartolomé n.º 5274/2023, de 17 de octubre, se resuelve:

«PRIMERO.- Designar como interlocutor en representación de esta Administración, al Ingeniero Municipal, (...), al cual se le trasladará desde el Cabildo Insular de Lanzarote, copia de las certificaciones de obra emitidas, al igual que una memoria mensual en la que se desglose situación del estado de la obra, debiendo el mismo ser conocedor de las propuestas de modificado propuestas en su fase inicial de propuesta, debiendo validarse esta propuesta de modificado por parte de la administración, y asistir al acto de recepción.

(...) ».

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2023-6814, de 23 de octubre, se resuelve nombrar codirector facultativo de la obra.

- Con fecha 23 de octubre de 2023, por la Dirección Facultativa de la Obra se solicita una ampliación del plazo para la realización del Modificado n.º 1 de cuatro meses.

- Mediante Resolución de la Consejera-Delegada de 24 de octubre de 2023, se amplía el plazo de ejecución inicial en cuatro meses más.

- Con fecha 11 de diciembre de 2023 se requiere a (...) en los siguientes términos:

« (...) mientras se subsanan las anteriores cuestiones planteadas, se observa que el resto de trabajos que no están afectados por el capítulo de estructuras, avanzan a un ritmo poco satisfactorio.

Es por ello, que le insto a que de las órdenes oportunas para que se agilicen los trabajos, ya que nueve meses despues de la firma del Acta de Inicio de obra, solo se ha ejecutado escasamente un 3% de la misma».

Requerimiento que fue contestado por (...) con fecha 14 de diciembre de 2023.

- Con fecha 9 de abril de 2024, por la Dirección Facultativa de la Obra se emite Informe de situación del Modificado n.º 1, en el que se expone lo siguiente:

« (...) Tras iniciar la obra y realizar los estudios de comprobación y replanteo de ésta, junto a el estudio detallado del proyecto, el preceptivo cumplimiento de la normativa vigente y la construcción del edificio a reformar, y una vez comprobadas las deficiencias del documento de ejecución de las obras, la Dirección Facultativa se vio obligada a solicitar un modificado.

El plazo de terminación de la obra estaba previsto para el 15 de febrero de 2024, pero existiendo una suspensión temporal parcial, deberá determinarse por la Administración, previa audiencia de la persona contratista, su incidencia sobre el plazo total, a los efectos de la concesión de la prórroga que proceda, el proyecto modificado establecerá con claridad sobre los plazos de ejecución de las partidas que han sido suspendidas, si debe reanudarse sin más conservando el plazo inicial o si debe establecerse algún plazo adicional cumpliendo los límites del art. 162.1 RGLCAP

En fecha 20 de octubre 2023 emitimos un informe para explicarle al Ayuntamiento de San Bartolomé el retraso forzado en las obras, que adjuntamos a éste, pues se explica de manera detallada los numerosos problemas que se han encontrado con el proyecto presentado.

Durante la realización del modificado, nos hemos ido encontrando nuevos problemas en la definición de la obra, que hemos tenido que solventar. Manteniendo los trabajos necesarios para el análisis de la construcción, y trabajos anexos. Pues su paralización total ocasionaría perjuicios para el Cabildo Insular de Lanzarote.

La fecha de entrega del modificado se ha retrasado en el tiempo debido a la escasez de medios humanos que cuenta el Área de Obras Públicas y la complejidad de los trabajos. No solo esto, sino que se tiene que coordinar todas las especialidades dentro del modificado, teniendo que esperar por el resto de los colaboradores para realizar el encaje de dicho modificado. Estos colaboradores son instalaciones, estructuras, ascensor, protección solar, cristalería, etc. Una vez se están recibiendo estos documentos de trabajo necesarios, se deben coordinar entre todos ellos, lo que conlleva un tiempo de estudio y realización de los documentos del modificado como son planos, presupuesto, pliego de condicones y memoria, para entregarlo al órgano de contratación.

Una vez aprobado el modificado se reanudarán las obras en las partes afectadas por el mismo».

- Con fecha 11 de junio de 2024, por la Dirección Facultativa de la Obra se solicita la suspensión temporal total de la obra por las siguientes causas:

« (...) Actualmente se está realizando la demolición de la fachada sur del edificio del gimnasio, con el fin de crear el hueco de las futuras ventanas. Para realizar esta labor ha sido necesario el montaje de un andamio, en dicha fachada y un vallado de seguridad en el perímetro de la grada para evitar la caída de cascote hacia el campo de fútbol, y la personas que por allí pudieran transitar.

Tras conversación con el Ayuntamiento de San Bartolomé, se nos indica que se van a realizar partidos de fútbol 8, ocupando los dos lados del campo, siendo necesario ocupar ambas gradas, para que los espectadores (familiares y amigos) puedan ver dichos partidos. Es por ello que se hace necesario paralizar los trabajos hasta que los campeonatos hayan concluido, siendo la fecha de celebración de los mismos, desde el jueves 13 de junio al domingo 16 de junio y del jueves 27 de junio al domingo 30 de junio de 2024.

Por lo tanto, se solicita la paralización de la obra desde el jueves 13 de junio de 2024 al domingo 30 de junio de 2024.

Por lo que se propone:

1. Quede suspendida con carácter temporal total, la obra de ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020, por la causa anteriormente indicada.

2. Se estipula que, en este momento, la obra está ejecutada en un 9,83%, ascendiendo el presupuesto de obra ejecutada a origen a 135.275,16 €uros».

- Mediante Resolución de la Consejera-Delegada n.º 2024-3355, de 13 de junio, se resuelve:

«1º] Autorizar la suspensión temporal total de la obra denominada "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020" EXPTE. N.º 2016/2022, COFINANCIADO POR EL FONDO DE DESARROLLO DE CANARIAS (FDCAN) adjudicada a la empresa (...).

(...) ».

- Con fecha 13 de junio de 2024 se levanta Acta de suspensión temporal total de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, en la que se hace constar expresamente que *«La demora de la obra no es imputable al contratista, dado que se realizará la paralización de la obra desde el jueves 13 de junio de 2024 al domingo 30 de junio de 2024, por eventos deportivos, en zona de la obra».*

- Con fecha 1 de julio de 2024, la Dirección Facultativa de la Obra solicitan la reanudación de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, por haber concluidos los eventos deportivos.

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2024-3746, de 2 de julio, se resuelve:

«1º] Acordar el levantamiento de la suspensión del contrato de la obra denominada "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020" EXPTE. N.º 2016/2022, COFINANCIADO POR EL FONDO DE DESARROLLO DE CANARIAS (FDCAN) (EXPTE. 2016/2022) adjudicado a la entidad (...), con NIF n.º (...).

(...) ».

- Con fecha 3 de julio de 2024 se firma Acta de levantamiento de la suspensión temporal total de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Con fecha 14 de agosto de 2024 se presenta el Proyecto de Modificado n.º 1 de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2024-6063, de 11 de octubre, se resuelve:

«1º] Dejar sin efecto el Decreto de Resolución 2022-7889, de 2 de diciembre de 2022, por el que se nombra directo de ejecución a (...)

2º] Realizar nuevo nombramiento como director de ejecución al Arquitecto Técnico adscrito al área de Obras Públicas de esta Corporación, (...)

(...) ».

- Con fecha 25 de noviembre de 2024, por el Colegio Oficial de Arquitectos de Lanzarote se emite Informe de Supervisión favorable del Proyecto de Modificado n.º 1 de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Mediante Decreto de la Concejal delegada del área de Urbanismo del Ayuntamiento de San Bartolomé n.º 6652/2024, de 3 de diciembre, se resuelve:

«PRIMERO.- Manifestar, al amparo de los artículos 334 y 19 de la Ley 4/2017 de 13 de julio, del Suelo y de los Espacios Naturales Protegidos de Canarias, la conformidad respecto a la legalidad urbanística del PROYECTO MODIFICADO 1: ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020, suscrito con fecha de noviembre de 2024 por (...), (...) y (...), Técnicos del Cabildo Insular de Lanzarote, con un PRESUPUESTO DE EJECUCIÓN MATERIAL de UN MILLÓN CUATROCIENTAS CUARENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTAS NOVENTA Y DOS EUROS CON CATORCE CÉNTIMOS (1.446.492,14 €), y en consecuencia ratificar el Decreto n.º 5640/2021, de 20 de diciembre y por tanto la legitimación de la ejecución de las obras, mediante COOPERACIÓN INTERADMINISTRATIVA que se otorga al Cabildo Insular de Lanzarote, al que le corresponde licitarlas.

SEGUNDO.- Poner a disposición del Cabildo Insular de Lanzarote, las porciones de suelo de titularidad municipal afectas por el proyecto, a los únicos y exclusivos efectos de la ejecución de proyecto, previa licitación pública.

(...) ».

- Con fecha 27 de enero de 2025, se emite Informe Jurídico por la Asesoría Jurídica del Cabildo Insular de Lanzarote en relación con el Modificado n.º 1 de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Con fecha 3 de febrero de 2025, por la Intervención del Cabildo Insular de Lanzarote se emite Informe de fiscalización previa limitada, en el que se expone lo siguiente:

« (...) No se consideran justificadas las modificaciones planteadas de conformidad con la normativa contractual. No parece encontrarnos en el supuesto previsto en el art. 205.2.b) LCSP, ante circunstancias sobrevenidas e imprevisibles en el momento de la licitación y que una Administración diligente no hubiera podido prever, sino mas bien ante un proyecto de obra con serias deficiencias técnicas.

(...) ».

- Con fecha 5 de febrero de 2025 por la Dirección Técnica Facultativa de la Obra se solicita «quede suspendida con carácter temporal total por causas no imputables

al contratista, la obra de ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020, hasta que se resuelva lo relacionado con la redacción y aprobación del modificado y se pueda continuar con la ejecución de la obra y de las unidades de obra no aprobadas hasta el momento», en base a los siguientes argumentos:

« (…) - En este momento la obra demanda proseguir por unidades de obra que aún no han sido aprobadas en el correspondiente modificado o en precios contradictorios.

- Debido a todo lo expuesto anteriormente, se hace necesario resolver, en primer lugar, lo relacionado con el modificado y su aprobación para, posteriormente, poder continuar con la ejecución de la obra y de las unidades de obra no aprobadas hasta el momento.

- En la actualidad el presupuesto ejecutado a origen es de 262.963,11 € (IGIC incluido), quedando por ejecutar la cantidad de 1.113.522,76 € (IGIC incluido)».

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2025-0793, de 7 de febrero, se resuelve:

«1º] Autorizar la suspensión temporal total del contrato de obra denominado "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020" EXPTE. N.º 2016/2022, COFINANCIADO POR EL FONDO DE DESARROLLO DE CANARIAS (FDCAN), adjudicado a la entidad (…).

(…) »

- Con fecha 11 de febrero de 2025 se levanta Acta de suspensión temporal total de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2025-1100, de 18 de febrero, se resuelve:

«1º] Dejar sin efecto la Resolución N.º 2023-6814, de fecha 23 de octubre, por el que se nombra codirector de la obra "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ" al empleado público (…), Arquitecto.

(…) ».

- Con fecha 20 de febrero de 2025, por la Dirección Facultativa de la Obra se emite Informe dirigido a la Intervención del Cabildo Insular de Lanzarote, en el que establecen las siguientes conclusiones:

« (…) - Se entiende que el proyecto llega a esta Área depurado técnicamente y con antecedentes de peso suficientes para poder afirmar que es ejecutable y que se ajusta a la realidad física existente.

- Aun así, se lleva a cabo una supervisión interna en la que tampoco se encuentran errores técnicos de peso suficiente que pudieran advertir sobre la futura viabilidad de la ejecución de la obra y, por tanto, aconsejar la paralización de la licitación.

- Como consecuencia de ello se licita y se da comienzo a las obras.

- Una vez comenzadas las obras, aun así, se ponen de manifiesto ciertos errores o discrepancias entre el proyecto redactado y la realidad física del inmueble.

- Se entiende por parte de este Área que todas estas circunstancias se producen sobre elementos ocultos y no accesibles en el momento de redacción y supervisión del proyecto o sobre condiciones de las que no se tenían constancia en dicho plazo temporal. Concluyendo por tanto que no pudieron detectarse con anterioridad a la licitación y al comienzo de las obras, siendo en todo caso causas sobrevenidas y que no pudieron ser previstas (s/ artículo 205.b de la Ley de Contratos del Sector Público)

- Estas discrepancias se recogen en el informe de propuesta de redacción del modificado y se procede a la redacción de este.

- Esta área entiende, debido a todo lo expuesto anteriormente en la totalidad del informe, que la necesidad de redactar el modificado se deriva de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles por ésta en el momento de la licitación.

- Esta área solicita que se tenga en consideración todo lo expuesto anteriormente en la totalidad del informe y se proceda a la aprobación del correspondiente proyecto modificado».

- Con fecha 21 de febrero de 2025 se emite Informe Jurídico, en el que se concluye que *«En el MODIFICADO Nº1 DEL PROYECTO "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020", y considerando el Informe Técnico no existe ningún impedimento legal para la aprobación del mencionado Modificado».*

- Con fecha 12 de marzo de 2025, por la Intervención del Cabildo Insular de Lanzarote se emite nuevo Informe de fiscalización limitada previa en el que se formula reparo de legalidad al Modificado n.º 1 de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Con fecha 7 de abril de 2025 se emite Informe de discrepancia con el Informe formulado por la Intervención, en el que se concluye lo siguiente:

«La modificación contractual responde a hechos materiales imprevistos, debidamente acreditados mediante informes técnicos. El expediente refleja que el Cabildo actuó con la diligencia exigible, revisando la documentación técnica y respetando los trámites legales

oportunos. La modificación se ajusta al marco previsto por la LCSP, sin alterar la naturaleza del contrato ni comprometer los principios de concurrencia, eficiencia y transparencia.

Por todo ello, PROPONGO resolver la discrepancia con el Informe de la Intervención, al carecer de motivación suficiente y quedar acreditada la legalidad y procedencia de la modificación tramitada».

- Con fecha 8 de julio de 2025, la entidad (...) solicita la revisión de precios del contrato.

- Con fecha 11 de julio de 2025, la Dirección Facultativa de la Obra emite Informe técnico sobre resolución del contrato de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, en el que establecen las siguientes conclusiones:

«1. Como consecuencia de la imposibilidad de modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205 de la LCSP, nos encontramos ante una causa especifica de resolución del contrato, según artículo 211 de la LCSP.

2. El importe ejecutado (incluido GG, BI y baja de adjudicación) a fecha de la última certificación emitida (Certificación Nº23 de enero de 2025) es de 322.405,51 €, IGIC excluido (certificación ordinaria + excesos de medición).

3. La medición final de la obra ejecutada hasta la fecha (incluido GG, BI y baja de adjudicación) asciende hasta los 376.776,97 €, IGIC excluido (certificación ordinaria + excesos de medición).

4. Los materiales valorados como acopio según sus precios unitarios (incluido GG, BI y baja de adjudicación) ascienden a la cantidad de 80.901,08 €, IGIC excluido (pendiente de comprobar y ubicar en obra o instalaciones públicas).

5. El contratista ha solicitado revisión extraordinaria de precios, correspondiéndole aproximadamente la cantidad de 73.303,49 €, IGIC excluido (falta publicación de los índices definitivos de precios de materiales desde junio de 2024 por parte del INE, por lo que dicha cantidad queda supeditada a la aprobación definitiva de los mismos y al ajuste correspondiente en los cálculos).

En consecuencia, se informa que se propone la resolución del contrato de la obra denominada "Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020"».

- Con fecha 9 de septiembre de 2025 por el Ayuntamiento de San Bartolomé se comunica al Cabildo Insular de Lanzarote lo siguiente:

«Me dirijo a usted en relación a las obras del Gimnasio Municipal de San Bartolomé, iniciadas hace más de tres años y aún pendientes de finalización.

Actualmente, el vallado y las protecciones de seguridad que rodean la obra se encuentran en mal estado, lo que supone un grave riesgo para los usuarios de la instalación deportiva contigua (Grada del Campo de Fútbol (...)), que continúa en funcionamiento.

Por ello, solicitamos con carácter urgente la revisión inmediata de las medidas de seguridad en la zona de obra, la reparación o sustitución de los vallados protectores deteriorados y la adopción de las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad mientras no se reanuden y finalicen las obras.

Dada la responsabilidad que podría derivarse por posibles accidentes, rogamos se atienda esta petición a la mayor brevedad posible.

NOTA: Se adjuntan fotografías del estado actual del vallado.

(...) ».

III

En cuanto al expediente de resolución contractual**,** constan los siguientes trámites:

- Mediante Providencia de la Consejera-Delegada de 26 de agosto de 2025 se dispone *«que se inicie el oportuno expediente, debiendo tramitarse con arreglo a las normas contenidas en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, por la que se trasponen 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, y demás disposiciones concordantes.*

Al propio tiempo, y en uso de las facultades que me confiere la delegación del Consejo de Gobierno Insular mediante acuerdo adoptado el día 29 de junio de 2023; HE RESUELTO: Que se emita informe de la Dra. Adjunta de la Asesoría Jurídica en aplicación de la legislación vigente».

- Con fecha 29 de agosto de 2025, la entidad (...) presenta escrito en el que solicita:

«1. Que se reconozca la aplicación del artículo 246 LCSP como norma especial reguladora de los efectos de la resolución del contrato de obra iniciada.

2. Que se determine el saldo económico correspondiente, incluyendo la indemnización del 6% sobre el importe de las obras no ejecutadas, conforme a lo previsto en el artículo 246.4 LCSP».

- Con fecha 9 de septiembre de 2025 por el Ayuntamiento de San Bartolomé se comunica al Cabildo Insular de Lanzarote lo siguiente:

«Me dirijo a usted en relación a las obras del Gimnasio Municipal de San Bartolomé, iniciadas hace más de tres años y aún pendientes de finalización.

Actualmente, el vallado y las protecciones de seguridad que rodean la obra se encuentran en mal estado, lo que supone un grave riesgo para los usuarios de la instalación deportiva contigua (Grada del Campo de Fútbol (...)), que continúa en funcionamiento.

Por ello, solicitamos con carácter urgente la revisión inmediata de las medidas de seguridad en la zona de obra, la reparación o sustitución de los vallados protectores deteriorados y la adopción de las actuaciones necesarias para garantizar la seguridad mientras no se reanuden y finalicen las obras.

Dada la responsabilidad que podría derivarse por posibles accidentes, rogamos se atienda esta petición a la mayor brevedad posible.

NOTA: Se adjuntan fotografías del estado actual del vallado.

(...) ».

- Con fecha 9 de octubre de 2025 se levanta Acta de comprobación de entrega de acopios, en la que se establecen las siguientes conclusiones:

«1.- Que los materiales se encuentran en buen estado y han sido entregados y acopiados en las instalaciones del parque móvil del Cabildo Insular de Lanzarote.

2.- Que se han comprobado los materiales entregados, verificando cuantitativamente los mismos para proceder a la valoración de estos.

3.- Que se propone como valoración económica de dichos materiales, una vez incluidos gastos generales, beneficio industrial y descontada la baja de adjudicación, la cantidad de 80.313,59 €, IGIC excluido.

4.- Que la empresa contratista se encuentra conforme con la medición y valoración realizada, por lo que procede a la firma de la presente acta».

- Con fecha 14 de octubre de 2025, por la Dirección Facultativa de la Obra se emite Informe técnico propuesta de liquidación de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, en el que se expone lo siguiente:

« (...) se emite propuesta de liquidación que complementa al informe técnico de propuesta de resolución del contrato de la obra arriba referida de fecha 11 de julio de 2025.

Para ello cabe destacar, previamente, lo siguiente:

- Con fecha 11 de julio de 2025 se emite informe técnico de propuesta de resolución del contrato de la obra arriba referida por parte de la dirección facultativa

- En el apartado de conclusiones de dicho informe se especifica la valoración de los conceptos que se considera que deben ser tenidos en consideración para la resolución del contrato.

- Estos conceptos son los siguientes:

· Liquidación de la obra realmente ejecutada hasta la fecha de propuesta de resolución.

· Valoración de los materiales entregados como acopio (entregados y acopiados en parque móvil según acta de entrega de fecha 10 de octubre de 2025).

· Importe propuesto por revisión extraordinaria de precios solicitada por el contratista.

Por todo ello, y según lo descrito en el informe propuesta de resolución del contrato, la propuesta de liquidación sería la siguiente:

(...)

Por lo tanto, se propone como importe de liquidación, según todos los conceptos expresados anteriormente, la cantidad de 298.453,27 € más la cantidad de 20.891,73 € en concepto de IGIC».

- Con fecha 22 de octubre de 2025, por la Dirección Facultativa de la Obra se emite nuevo Informe técnico propuesta de liquidación de la obra, en el que se propone como importe de liquidación la cantidad de 315.861,75 euros, IGIC incluido.

- Con fecha 4 de noviembre de 2025 se emite Informe Jurídico por la Asesoría Jurídica del Cabildo Insular de Lanzarote, en el que se establecen las siguientes conclusiones:

«PRIMERA.- Procede la Resolución por la imposibilidad de ejecutar el proyecto con las condiciones inicialmente pactadas por causas no imputables al contratista del contrato PROYECTO DE EJECUCIÓN "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ adjudicado a la entidad (...) CIF (...), en virtud del artículo 211 g) y 213 de la LCSP.

SEGUNDO.- Procede la indemnización y liquidación al contratista en un importe DOSCIENTOS NOVENTA Y OCHO MIL CUATROCIENTOS CINCUENTA Y TRES EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS (298.453,27€) desglosado de la siguiente forma:

Liquidación obra ejecutada (Importe obra ejecutada menos la última certificación abonada y excesos de medición no abonados): 95.075,50 €

Valoración de los materiales entregados como acopios. Precios Unitarios en posesión del Cabildo Insular de Lanzarote: 80.313,59€

Revisión excepcional de precios: 73.303,49€

Indemnización 6%: 49.760,27€

TERCERO.- Procede la devolución de la garantía prestada».

- Con fecha 4 de noviembre de 2025 se requiere a la entidad (...) para que formule alegaciones en relación con la propuesta de resolución y la liquidación del contrato, lo que es verificado mediante escrito presentado por (...) el 10 de noviembre de 2025 en el que manifiesta que acepta la liquidación.

- Con fecha 10 de noviembre de 2025 se emite nuevo Informe Jurídico en el que se establecen las mismas conclusiones que en el anterior de fecha 4 de noviembre de 2025.

- Con fecha 26 de diciembre de 2025, por la Dirección Facultativa de la Obra se emite Memoria de liquidación por resolución del contrato de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020».*

- Con fecha 29 de diciembre de 2025, la Dirección Facultativa de la Obra emite Informe técnico de nueva propuesta de liquidación de la obra denominada *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, en el que propone lo siguiente:

« (...) - Dejar sin efecto el documento denominado "22-10-2025 INFORME PROPUESTA LIQUIDACION GIMNASIO SB" de fecha 22 de octubre de 2025 firmado por (...) y (...)

- Proceder a la liquidación de la obra en base a la certificación final emitida por valor de 183.223.07€ (CIENTO OCHENTA Y TRES MIL DOSCIENTOS VEINTITRES EUROS CON SIETE CÉNTIMOS)».

- Con fecha 30 de diciembre de 2025 se emite Informe por la Asesoría Jurídica del Cabildo Insular de Lanzarote, en el que se propone *«dejar sin efecto el informe jurídico emitido por esta Asesoría Jurídica con fecha 10 de noviembre de 2025, sin perjuicio de la emisión de un posterior informe jurídico para la resolución contractual y liquidación del referido contrato».*

- Mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2025-8936, de 30 de diciembre, se resuelve:

«Único.- Autorizar, comprometer y reconocer la obligación de la certificación final por resolución de contrato y la factura N.º F-329-2025/523, correspondientes a la obra denominada "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ 2020", por importe de CIENTO SETENTA Y UN MIL DOSCIENTOS TRENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y UN CÉNTIMOS (171.236,51€), más ONCE MIL NOVECIENTOS OCHENTA Y SEIS EUROS CON CINCUENTA Y SEIS CENTIMOS (11.986,56€), en concepto de IGIC, a favor de la empresa (...) (CIF (...)), con cargo a la fase (AD 2/2025-578)».

- Con fecha 23 de enero de 2026, por el Responsable del Contrato se emite Informe técnico sobre nueva propuesta de resolución y liquidación del contrato de obra denominado *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, en el que se concluye lo siguiente:

«- Una vez que ya se ha procedido a la liquidación completa de la obra arriba referida, se propone, a continuación, proceder con la resolución y liquidación del contrato en base al artículo 211.1.g de la LCSP.

- En este sentido, y tal y como se expone en los fundamentos jurídicos anteriores, se propone una indemnización al contratista del 3% (tres por ciento) del importe de la prestación dejada de realizar (s/ artículos 212.2 y 213.4 de la LCSP).

- El importe de adjudicación del contrato (IGIC excluido) es de 1.286.435,39 € (UN MILLÓN DOSCIENTOS OCHENTA Y SEIS MIL CUATROCIENTOS TREINTA Y CINCO EUROS CON TREINTA Y NUEVE CÉNTIMOS).

- El importe total de las obras ejecutadas a origen (sumando gastos generales y beneficio industrial y descontando la baja de adjudicación) es de 452.937,97 € (CUATROCIENTOS CINCUENTA Y DOS MIL NOVECIENTOS TREINTA Y SIETE EUROS CON NOVENTA Y SIETE CÉNTIMOS), IGIC excluido.

- Por lo tanto, las obras dejadas de ejecutar representan la cantidad de 833.497,42 € (OCHOCIENTOS TREINTA Y TRES MIL CUATROCIENTOS NOVENTA Y SIETE EUROS CON CUARENTA Y DOS CÉNTIMOS), IGIC excluido.

- Es por todo lo anterior que se propone como indemnización al contratista por resolución del contrato la cantidad de 25.004,92 € (VEINTICINCO MIL CUATRO EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS)».

- Con fecha 2 de febrero de 2026, se emite Informe Jurídico por la Asesoría Jurídica del Cabildo Insular de Lanzarote en el que se establecen las siguientes conclusiones:

«PRIMERA.- El informe técnico propuesta de resolución y liquidación del contrato debe aclarar que se trata de la resolución del contrato y su indemnización por que no concluye con la procedencia de la resolución y la indemnización que conlleva. Debe consta

No consta en el expediente la conformidad del contratista

SEGUNDO.- Una vez subsanadas las deficiencias mencionadas en el apartado primero de estas conclusiones:

1.- Procede la Resolución por la imposibilidad de ejecutar el proyecto con las condiciones inicialmente pactadas por causas no imputables al contratista del contrato

PROYECTO DE EJECUCIÓN "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLOMÉ adjudicado a la entidad (...) CIF (...), en virtud del artículo 211.1 g) y 213.4 de la LCSP.

2.- Procede la indemnización al contratista en un importe de veinticinco mil cuatro euros con noventa y dos céntimos (25.004,92€), que se corresponde con el 3% de la prestación dejada de realizar en virtud del artículo 213.4 de la LCSP.

3.- Procede la devolución de la garantía prestada».

- Con fecha 4 de febrero de 2026 se confirió trámite de audiencia a la entidad (...), quien con fecha 9 de febrero de 2026 presentó escrito de alegaciones en el que solicitaba que se aplique *«la indemnización del 6%, detallando y justificando cualquier importe propuesto, e incorporando la Revisión Extraordinaria de Precios al expediente de resolución contractual».*

- Con fecha 5 de marzo de 2026 se emite Propuesta de Resolución en la que se propone:

«1.- La Resolución del contrato de obras PROYECTO DE EJECUCIÓN "ADAPTACIÓN Y ADECUACIÓN DEL GIMNASIO DE SAN BARTOLIMÉ adjudicado a la entidad (...) CIF (...), en virtud del artículo 211.1 g) y 213.4 de la LCSP.

2.- La liquidación del contrato en la cuantía de veinticinco mil cuatro euros con noventa y dos céntimos (25.004,92€), que se corresponde con el 3% de la prestación dejada de realizar en virtud del artículo 213.4 de la LCSP.

3.- La devolución de la garantía prestada

4.- Solicitar Dictamen del Consejo Consultivo de Canarias al existir oposición por parte del Contratista en relación a la liquidación aplicable».

IV

1. La Propuesta de Resolución acuerda resolver el contrato administrativo de obras denominado *«Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020»*, adjudicado a (...), por imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, en virtud de lo establecido en el art. 211.1.g) LCSP.

2. Con carácter general las causas de resolución del contrato vienen establecidas en el art. 211 LCSP y de forma específica para el contrato de obras en su art. 245 y, en este caso, en la cláusula 49 del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares (en adelante, PCAP).

El art. 211.1.g) LCSP contempla como causa de resolución *«La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205; o cuando dándose las circunstancias*

establecidas en el artículo 205, las modificaciones impliquen, aislada o conjuntamente, alteraciones del precio del mismo, en cuantía superior, en más o en menos, al 20 por ciento del precio inicial del contrato, con exclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido».

3. En el presente caso la Propuesta de Resolución, tal como hemos señalado, resuelve el contrato de obras que nos ocupa amparándose en el art. 211.1.g) LCSP, al considerar la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados.

Del análisis del expediente administrativo se constata la concurrencia de la causa de nulidad invocada por la Administración, la cual, además, no es discutida ni negada por la entidad contratista.

En efecto, el art. 211.1 g) LCSP establece como causa general de resolución de los contratos «La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205; o cuando dándose las circunstancias establecidas en el artículo 205, las modificaciones impliquen, aislada o conjuntamente, alteraciones del precio del mismo, en cuantía superior, en más o en menos, al 20 por ciento del precio inicial del contrato, con exclusión del Impuesto sobre el Valor Añadido».

En base a lo establecido en el indicado precepto, procede comprobar si, en el caso que nos ocupa, resulta posible modificar el contrato bajo alguna de las causas previstas en los arts. 204 y 205 LCSP.

En virtud de lo previsto en el art. 204 LCSP «Los contratos de las Administraciones Públicas podrán modificarse durante su vigencia hasta un máximo del veinte por ciento del precio inicial cuando en los pliegos de cláusulas administrativas particulares se hubiere advertido expresamente de esta posibilidad, en la forma y con el contenido siguientes (...) ».

La cláusula 50 PCAP establecía la posibilidad de modificar el contrato, en los siguientes términos:

«Una vez perfeccionado el contrato, el órgano de contratación solo podrá introducir modificaciones en el mismo por razones de interés público, cuando así se prevea en el apartado Q del cuadro resumen, en el ANEXO XV o en el supuesto y con los límites establecidos, en los articulo 204 y 205 LCSP».

Examinado el PCAP, se comprueba que tanto el apartado Q del cuadro resumen como el Anexo XV del PCAP establecían que no estaban previstas modificaciones contractuales.

Por otro lado, el art. 205 LCSP, relativo a las modificaciones no previstas en el PCAP, dispone que:

«1. Las modificaciones no previstas en el pliego de cláusulas administrativas particulares o que, habiendo sido previstas, no se ajusten a lo establecido en el artículo anterior, solo podrán realizarse cuando la modificación en cuestión cumpla los siguientes requisitos:

a) Que encuentre su justificación en alguno de los supuestos que se relacionan en el apartado segundo de este artículo.

b) Que se limite a introducir las variaciones estrictamente indispensables para responder a la causa objetiva que la haga necesaria.

2. Los supuestos que eventualmente podrían justificar una modificación no prevista, siempre y cuando esta cumpla todos los requisitos recogidos en el apartado primero de este artículo, son los siguientes:

a) Cuando deviniera necesario añadir obras, suministros o servicios adicionales a los inicialmente contratados, siempre y cuando se den los dos requisitos siguientes:

1.º Que el cambio de contratista no fuera posible por razones de tipo económico o técnico, por ejemplo que obligara al órgano de contratación a adquirir obras, servicios o suministros con características técnicas diferentes a los inicialmente contratados, cuando estas diferencias den lugar a incompatibilidades o a dificultades técnicas de uso o de mantenimiento que resulten desproporcionadas; y, asimismo, que el cambio de contratista generara inconvenientes significativos o un aumento sustancial de costes para el órgano de contratación.

En ningún caso se considerará un inconveniente significativo la necesidad de celebrar una nueva licitación para permitir el cambio de contratista.

2.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

b) Cuando la necesidad de modificar un contrato vigente 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:

1.º Que la necesidad de la modificación se derive de circunstancias que una Administración diligente no hubiera podido prever.

2.º Que la modificación no altere la naturaleza global del contrato.

3.º Que la modificación del contrato implique una alteración en su cuantía que no exceda, aislada o conjuntamente con otras modificaciones acordadas conforme a este artículo, del 50 por ciento de su precio inicial, IVA excluido.

c) Cuando las modificaciones no sean sustanciales. En este caso se tendrá que justificar especialmente la necesidad de las mismas, indicando las razones por las que esas prestaciones no se incluyeron en el contrato inicial.

Una modificación de un contrato se considerará sustancial cuando tenga como resultado un contrato de naturaleza materialmente diferente al celebrado en un principio. En cualquier caso, una modificación se considerará sustancial cuando se cumpla una o varias de las condiciones siguientes:

1.º Que la modificación introduzca condiciones que, de haber figurado en el procedimiento de contratación inicial, habrían permitido la selección de candidatos distintos de los seleccionados inicialmente o la aceptación de una oferta distinta a la aceptada inicialmente o habrían atraído a más participantes en el procedimiento de contratación.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando la obra o el servicio resultantes del proyecto original o del pliego, respectivamente, más la modificación que se pretenda, requieran de una clasificación del contratista diferente a la que, en su caso, se exigió en el procedimiento de licitación original.

2.º Que la modificación altere el equilibrio económico del contrato en beneficio del contratista de una manera que no estaba prevista en el contrato inicial.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando, como consecuencia de la modificación que se pretenda realizar, se introducirían unidades de obra nuevas cuyo importe representaría más del 50 por ciento del presupuesto inicial del contrato.

3.º Que la modificación amplíe de forma importante el ámbito del contrato.

En todo caso se considerará que se da el supuesto previsto en el párrafo anterior cuando:

(i) El valor de la modificación suponga una alteración en la cuantía del contrato que exceda, aislada o conjuntamente, del 15 por ciento del precio inicial del mismo, IVA excluido, si se trata del contrato de obras o de un 10 por ciento, IVA excluido, cuando se refiera a los demás contratos, o bien que supere el umbral que en función del tipo de contrato resulte de aplicación de entre los señalados en los artículos 20 a 23.

(ii) Las obras, servicios o suministros objeto de modificación se hallen dentro del ámbito de otro contrato, actual o futuro, siempre que se haya iniciado la tramitación del expediente de contratación».

Tras el análisis del contenido previsto en el art. 205 LCSP, se constata que, en el presente caso, no concurren los requisitos exigidos en la norma, por los motivos que a continuación se expondrán.

El apartado 2.a) del art. 205 LCSP contempla la posibilidad de añadir obras, servicios o suministros adicionales a los inicialmente contratados, supeditando su aplicación al cumplimiento de los dos requisitos expresamente previstos en la norma. De forma que, para la procedencia de una modificación al amparo de esta causa, es imprescindible la concurrencia de ambos requisitos. Examinado el expediente administrativo, se concluye que, en el caso que nos ocupa, no existe fundamento que impida un cambio de contratista, por lo que se descarta la viabilidad de introducir una modificación conforme a este supuesto.

En cuanto al supuesto previsto en el art. 205.2.b) LCSP, viene referido a la existencia de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles en el momento de la licitación del contrato, exigiendo el precepto que se cumplan las tres condiciones que en él se establecen.

En relación con esta causa, en el expediente administrativo ha quedado acreditado que el proyecto que sirve de base al contrato cuya resolución se pretende adolece de una serie de defectos e imprecisiones que afectan de manera sustancial tanto al propio objeto del contrato como al coste del mismo. Tales defectos e imperfecciones no pueden considerarse como sobrevenidos o imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación del contrato, toda vez que, una Administración diligente debiera haberlos advertido, tal como informa la propia Intervención del Cabildo Insular de Lanzarote al exponer lo siguiente:

«Entrando en el fondo de la cuestión de este Modificado, el propio informe propuesta de Modificado de Obras Públicas de 17 de abril de 2023, suscrito por (...), arquitecto técnico, en calidad de Dirección Facultativa, y por (...), como Responsable de Obras Públicas, recoge los siguientes antecedentes y causas del mismo:

«1) Con fecha 14-03-2023 se suscribe el Acta de Comprobación del replanteo, " (...) se autoriza el inicio de las obras comenzando a contar el plazo de ejecución el siguiente día hábil al de la firma del presente Acta (...) "

2) Con fecha 31-03-2023 y una vez que se han realizado catas de comprobación de las dimensiones en la cimentación existente, se ha verificado que no coincide con las que el proyecto establece.

3) Con fecha 12-04-2023, reunidos en el emplazamiento quien suscribe con los técnicos municipales ((...) y (...)), con la Asistencia técnica para las instalaciones del Complejo

Deportivo ((...)) y el Director de Instalaciones ((...)), se ponen de manifiesto las diferentes cuestiones:

Electricidad: Existe una centralización de contadores en las instalaciones deportiva, el proyecto actual no contemplaba esta opción con lo cual se tiene que modificar para considerar dicha opción.

Contraincendios: Existe una un sistema de contraincendios de todas las instalaciones deportivas, el proyecto actual no contemplaba esta opción con lo cual se tiene que modificar para considerar esta opción que es la existente.

Abastecimiento: El Proyecto actual no contempla la existencia del aljibe de agua de consumo de dimensión 3x3x3 metros ni su cuarto de bombas contiguo.

Se tiene que plantear la ubicación de los depósitos dentro de este.

Megafonía: El Proyecto del Gimnasio no contempla la megafonía en el interior, necesaria para dar información en caso de evacuación de las instalaciones deportivas.

Evacuación: El Proyecto del Gimnasio, establece la evacuación de planta alta a una pasarela que terminaría sobre el forjado de los vestuarios. Se debe modificar para que la misma sea a la grada del campo de futbol y de esta manera las personas puedan evacuar a un espacio exterior seguro.

Accesibilidad: El proyecto actual define 2 aseos para PMR que no cumple con la normativa de accesibilidad (Zona de transferencia a ambos lados). Se debe modificar para que cumpla con accesibilidad.

Estructura: El Proyecto del Gimnasio no tiene calculada la estructura con las zapatas realmente ejecutadas, de dimensión menor que las que vienen en los planos. Se debe calcular con los elementos que existen en la actualidad.

Escalera: El Proyecto del Gimnasio no ha representado los elementos de la estructura en los planos y una de las vigas del forjado intercepta en la escalera, se debe volver al calcular.

Ascensor: El Proyecto del Gimnasio no ha representado los elementos de la estructura en los planos y el foso del ascensor intercepta con la cimentación existente (zapata y Viga riostra), esto implicara mover dicho ascensor y modificar los vestuarios.

Saneamiento: El Proyecto del Gimnasio no ha representado el aljibe ni su cuarto contiguo, y las líneas de saneamiento no pueden atravesar dichas zonas, se tiene que modificar su ubicación

Ventanas: El Proyecto del Gimnasio no tiene detalle para la ejecución de los huecos en la fachada, no se incluyen unidades de obra para la ejecución de los mimos como pudiera ser dintel ni medios auxiliares para la ejecución de estos».

A la vista del informe y del Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares, partimos del supuesto de calificación de "modificaciones no previstas" en el pliego rector.

El área gestora justifica su propuesta en los artículos 203.2, 205.1 y 205.2.b) de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público: "circunstancias sobrevenidas y que fueran imprevisibles en el momento en que tuvo lugar la licitación".

Sigue añadiendo que la modificación implica la creación de nuevos precios para la estructura y para los elementos de sustentación de los ventanales. A continuación, afirma que la presente modificación no altera el presupuesto de adjudicación del contrato, pues los nuevos precios no suponen incremento económico ajustándose a los existentes». Queda acreditado documentalmente un incremento del precio de la obra resultante del modificado que asciende a 253.994,05 euros más la cantidad de 17.779,58 euros en concepto de IGIC.

El informe técnico de Obras Públicas suscrito al objeto de justificar la concurrencia de estas circunstancias sobrevenidas e imprevisibles de fecha 20 de febrero de 2025, suscrito por el arquitecto técnico (...), actual Director de obra, y por (...), Responsable del área, hace referencia a algunas de las discrepancias y aspectos contradictorios que aparecen en su propuesta.

Hemos de apuntar lo siguiente en relación con alguna de las actuaciones discrepantes descritas por la Dirección de obra:

En cuanto a la electricidad/contraincendios/abastecimiento: el día 12 de abril de 2023 se mantiene una reunión en obra con los técnicos municipales del Ayuntamiento de S.B. y es en ella cuando comunican que existen ciertos elementos que resuelven de manera conjunta (centralizada) las instalaciones nombradas para la totalidad de los espacios. Todos ellos, aspectos objeto de este modificado que ya existían en el momento de redacción del proyecto de obra.

Entiende esta intervención que dicha reunión pudo tener lugar con anterioridad, debiendo esta solución haber sido contemplada y prevista diligentemente en el proyecto origen.

Accesibilidad: el informe-propuesta de la Dirección Facultativa habla de dos aseos para PMR que no cumplen con la normativa de accesibilidad. Sin embargo, el informe justificativo refiere que en el proyecto original se plantea el uso de una rampa "existente" como rampa practicable, y que es "al llegar a la obra" cuando se propone "no usarla" como entrada/salida y crear una nueva. Realidad, igualmente, existente en el momento de redacción del proyecto de obra.

En relación con las ventanas, el proyecto inicial no contemplaba los huecos en la fachada, ni incluía unidades de obra para la ejecución de los mismos.

El proyecto original no contempla la megafonía en el interior, para después pasar a incluirla al considerarla necesaria en caso de evacuación. Necesidad preexistente en todo caso.

(…)

Es claro que la modificación propuesta no debería admitirse por la simple negociación operada entre el órgano de contratación y el adjudicatario (modificación consensuada), sin comprometer los principios de igualdad de trato, no discriminación y transparencia.

A mayor abundamiento, si entendemos entonces que, en el supuesto analizado, parece que la modificación planteada no deriva en su totalidad de circunstancias imprevisibles o sobrevenidas y, sin embargo, amplía y transforma de forma importante el ámbito del contrato, suponiendo una alteración en la cuantía del contrato superior al 15% del precio inicial, al tratarse de un contrato de obra estaríamos ante una modificación de carácter sustancial (art. 205.2c).párrafo tercero.3º i) LCSP).

(…)

En consonancia con la idea expuesta, esta intervención manifiesta su oposición a la consideración de las modificaciones (no previstas) planteadas como derivadas de circunstancias sobrevenidas e imprevisibles, estimando que las mismas NO responden a una situación sobrevenida que una Administración diligente no hubiera podido prever en el momento de la licitación y, por ende, NO se cumplirían los requisitos exigidos por el artículo 205.2.b) LCSP.

En este contexto, la corrección de defectos del proyecto nos lleva a poner de manifiesto que el ahorro que se pretendía a través de la licitación se disipa con tales sobrecostes, y por parte del contratista parece que las rebajas que ofrece acaban compensándose con las rentas obtenidas a posteriori.

El mal uso de la modificación implica un quebrantamiento del sistema normativo de la contratación del sector público y el abuso, aun siendo un uso legal, es irregular como práctica administrativa. Esta práctica ocurre cuando la modificación no es la respuesta coyuntural a un problema imprevisible sino la solución previsible a un problema estructural. (…) ».

Por último, el art. 205.2.c) LCSP prevé la posibilidad de efectuar modificaciones al contrato, siempre que estas no tengan carácter sustancial, circunstancia que no concurre en el presente supuesto, puesto que, tal como se acaba de exponer en el Informe de la Intervención del Cabildo Insular de Lanzarote nos encontramos ante una modificación sustancial, suponiendo el valor de la modificación una alteración en la cuantía del contrato que excede del 15 por ciento del precio inicial del mismo.

Por consiguiente, consideramos que no es posible realizar modificaciones en el contrato objeto de análisis, al no estar previsto en el PCAP, ni concurrir ninguna de las causas previstas en el art. 205 LCSP.

En consecuencia, en el presente supuesto concurre la causa de resolución prevista en el art. 211.1.g) LCSP, al haberse acreditado la imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados y no ser posible acudir a la modificación contractual de los arts. 204 y 205 LCSP.

4. En cuanto a los efectos de la resolución del contrato de obras, se encuentran previstos en los arts. 213 y 246 LCSP.

En este sentido, de acuerdo con el art. 213.4 LCSP: *«Cuando la resolución se acuerde por las causas recogidas en la letra g) del artículo 211, el contratista tendrá derecho a una indemnización del 3 por ciento del importe de la prestación dejada de realizar, salvo que la causa sea imputable al contratista o este rechace la modificación contractual propuesta por la Administración al amparo del artículo 205».*

En el presente caso, el punto de discusión se centra en la indemnización que le corresponde percibir al contratista por la resolución del contrato.

En este sentido, el contratista solicita la indemnización del 6 % prevista en el art. 246.4 LCSP, que dispone:

«En caso de desistimiento una vez iniciada la ejecución de las obras, o de suspensión de las obras iniciadas por plazo superior a ocho meses, el contratista tendrá derecho por todos los conceptos al 6 por cien del precio de adjudicación del contrato de las obras dejadas de realizar en concepto de beneficio industrial, IVA excluido, entendiéndose por obras dejadas de realizar las que resulten de la diferencia entre las reflejadas en el contrato primitivo y sus modificaciones aprobadas y las que hasta la fecha de notificación del desistimiento o de la suspensión se hubieran ejecutado».

Sentado lo anterior, y examinado el expediente administrativo, al presente caso le resultan de aplicación las consecuencias de la resolución contractual previstas en el art. 213.4 LCSP, esto es, una indemnización correspondiente al 3 % de la prestación dejada de realizar.

Del análisis del expediente administrativo se constata que la entidad (...) en momento alguno ha discutido la causa de resolución contractual –*«La imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205»*-, no obstante, pretende que se le apliquen los efectos indemnizatorios correspondientes a las causas de resolución contractual relativas al desistimiento -art. 245.d) LCSP- y, a la

suspensión de las obras por plazo superior a ocho meses por parte de la Administración -art. 245.c) LCSP-.

Pues bien, tal como se ha adelantado, tal pretensión debe ser desestimada, por cuanto, en el presente supuesto no ha existido un desistimiento por parte de la Administración una vez iniciada la ejecución del contrato. Al contrario, la Administración ha intentado modificar el contrato y ante su imposibilidad por no concurrir los requisitos legalmente exigidos, ha procedido a incoar el expediente de resolución contractual -el cual ha seguido por todos sus trámites-, por lo que, en ningún caso, podemos considerar que la Administración ha desistido del contrato de obras objeto del presente procedimiento.

Tampoco podemos apreciar la concurrencia de la causa de resolución consistente en que las obras han estado suspendidas por plazo superior a ocho meses por parte de la Administración.

A estos efectos, se ha de recordar la reiterada doctrina sentada por este Consejo Consultivo, entre otros, en el Dictamen 148/2025, de 10 de abril, acerca de la concurrencia de varias causas de resolución contractual, en el que señalábamos lo siguiente:

«Respecto a la concurrencia de diversas causas de resolución contractual, el art. 211.2 de la LCSP establece que "En los casos en que concurran diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción, deberá atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo".

En relación con esta cuestión, este Organismo consultivo ha tenido ocasión de señalar lo siguiente (Dictámenes 60/2016, de 10 de marzo, 335/2021, de 17 de junio, 278/2022, de 7 de julio, o 140/2025, de 4 de abril, entre otros): " (...) en la legislación de contratos del sector público no existe una regulación específica sobre la concurrencia de causas de resolución en la contratación administrativa. La doctrina del Consejo de Estado ha establecido una consolidada doctrina favorable a considerar de aplicación prioritaria la causa de resolución que aparezca antes en el tiempo. En su Dictamen 47.892, de 4 de julio de 1985, se sostiene que "cuando concurren diversas causas de resolución del contrato con diferentes efectos en cuanto a las consecuencias económicas de la extinción debe atenderse a la que haya aparecido con prioridad en el tiempo". Así lo ha entendido también el Consejo Consultivo de Canarias, que ya, desde su Dictamen 142/2012, de 13 de marzo, con cita de la doctrina legal constantemente reiterada por el Consejo de Estado, señaló que "la resolución de un contrato procede al surgir una causa a la cual la ley liga ese efecto, de modo que si posteriormente sobrevienen otras causas, estas son ya irrelevantes; que no puede alegarse como causa

resolutoria una distinta y posterior para encubrir un incumplimiento anterior del contratista de las cláusulas contractuales atinentes al plazo; que si existe causa para la resolución contractual por culpa del contratista, esta causa es de aplicación necesaria". Y que "también es doctrina legal del Consejo de Estado que la resolución de un contrato no puede basarse en más de una causa, especialmente cuando comporten efectos resolutorios de distinto alcance, por lo que una resolución contractual no se puede fundamentar simultáneamente en el incumplimiento de la empresa contratista y en la posterior suspensión de pagos de la misma, pues solo cabe fundada en la primera dada su prioridad temporal"».

En línea con lo expuesto, en el presente caso se aprecia con meridiana claridad que la causa a analizar en primer lugar debe ser la «*imposibilidad de ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados, cuando no sea posible modificar el contrato conforme a los artículos 204 y 205*», toda vez que, la necesidad de modificar el contrato se pone de manifiesto en el Informe de la Dirección Facultativa de la Obra de 17 de abril de 2023; mientras que la suspensión temporal total de la obra se produce mediante Decreto de la Consejera-Delegada n.º 2025-0793, de 7 de febrero, por lo tanto posterior a la aparición de la necesidad de efectuar un modificado porque era imposible ejecutar la prestación en los términos inicialmente pactados. Pero, es más, a la fecha de incoación del procedimiento de resolución contractual -26 de agosto de 2025- aún no habían transcurrido ocho meses desde el indicado acuerdo de suspensión.

Por todo lo anteriormente expuesto, los efectos de la resolución contractual deben ser los previstos en el art. 213.4 LCSP, esto es, una indemnización del 3 por ciento del importe de la prestación dejada de realizar. En consecuencia, este Consejo Consultivo considera que la Propuesta de Resolución se considera conforme a derecho.

C O N C L U S I Ó N

La Propuesta de Resolución por la que se procede a la resolución del contrato de obras denominado «*Adaptación y adecuación del gimnasio de San Bartolomé 2020*», se considera conforme a Derecho, al incurrir en la causa de resolución prevista en el art. 211.1.g) LCSP, tal como se razona en el Fundamento IV del presente Dictamen.