

Informe 30/02, de 23 de octubre de 2002. 'Subgrupos de clasificación exigibles en los contratos de mantenimiento integral de edificios'.

Clasificación de los informes: 9.3. Clasificación de las empresas. Contratos de servicios.

ANTECEDENTES.

Por el Presidente de la Asociación Española de Empresas de Mantenimiento Integral de Edificios, Infraestructuras e Industrias "(AMI)" se dirige a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa el siguiente escrito:

"El Reglamento de Contratación Administrativa, aprobado por RD 1098/2.001, establece un sistema de clasificación de empresas contratistas de servicios en el que no figura la actividad de mantenimiento integral. Así, encontramos actividades propias del mantenimiento integral, en el Grupo O), Grupo P), Grupo U) (limpieza).

Dada la actual regulación de la adquisición y renovación de estas clasificaciones, el no existir una categoría unitaria supone un coste administrativo y de gestión para las empresas de mantenimiento muy elevado.

Hemos de entender como mantenimiento integral de edificios la combinación de todas las acciones técnicas, administrativas y de gestión durante el ciclo de vida del edificio y sus instalaciones, destinadas a conservarlos o devolverlos a un estado en el cual pueda desarrollar la función requerida. Dentro de las instalaciones se incluyen, entre otras, climatización, fontanería, electricidad, calefacción, etc.

De conformidad con tal premisa, nuestra consulta es la siguiente

¿La clasificación correspondiente al Grupo O, Subgrupo 1. de la Clasificación de empresas contratistas de servicios del Reglamento de Contratos de las Administraciones Públicas, denominada "Conservación y Mantenimiento de Edificios" es suficiente para que las empresas que dispongan de dicha Clasificación puedan optar a los concursos de mantenimiento integral de edificios que convoquen las Administraciones Públicas? "

CONSIDERACIONES JURÍDICAS.

1. La cuestión planteada por la Asociación consultante debe ser resuelta hacienda algunas consideraciones sobre la regulación de la clasificación de empresas de servicios contenida en los artículos 25 a 34 de la Ley de Contratos de las

Administraciones Públicas y en los artículos 37 a 54 del Reglamento General de la Ley, aprobado por Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre.

La primera consideración que hay que realizar es la de que la legislación de contratos de las Administraciones Públicas atribuye al órgano de contratación la posibilidad de fijar en el pliego de cláusulas administrativas particulares la clasificación exigible para la ejecución del contrato. Así el artículo 67.7 del Reglamento señala que los pliegos de cláusulas administrativas particulares contendrán, entre otras especificaciones, en su letra b), "la clasificación que han de disponer los candidatos cuanto este requisito sea exigible conforme al artículo 25.1 de la Ley".

Por otra parte, los grupos y subgrupos en la clasificación exigible en contratos de servicios vienen incluidos en el artículo 37 del Reglamento que se refiere en el Grupo O titulado Servicios de conservación y mantenimiento de bienes inmuebles, en el Subgrupo 1 a conservación y mantenimiento de edificios y el Anexo II del propio Reglamento aclara que este Subgrupo comprende los trabajos de conservación y mantenimiento tales como albañilería, cristalería, carpintería, pintura y revestimientos con papel, tejidos o plásticos.

Es indudable que el órgano de contratación al convocar un contrato que tenga por objeto el mantenimiento integral de un edificio pueda considerar suficiente exigir la clasificación en el Grupo O, Subgrupo 1 de los especificados en el artículo 37 del Reglamento y las empresas clasificadas en el Subgrupo 1, Grupo O podrán concurrir a la convocatoria del contrato, aunque este tenga por objeto el mantenimiento integral de un edificio.

2. Existe, sin embargo, como se apunta en el escrito de consulta, la posibilidad de que el órgano de contratación considere que el objeto del contrato, no solo comprende el mantenimiento del edificio, sino otras actividades incluidas en el propio Grupo O, en el Grupo P (mantenimiento y reparación de equipos e instalaciones) y en el Grupo U (servicios generales), por lo que podrá exigir clasificación en cada uno de los subgrupos que estime pertinentes, teniendo en cuenta lo dispuesto en el artículo 46 en el sentido de que el número de subgrupos exigibles, salvo casos excepcionales, no podrá ser superior a dos.

CONCLUSIÓN.

Por lo expuesto la Junta Consultiva de Contratación Administrativa entiende que en los contratos que tengan por objeto el mantenimiento integral de un edificio el órgano de contratación puede considerar suficiente y así exigirle clasificación en el Grupo O, Subgrupo 1, de los especificados en el artículo 37 del Reglamento o, teniendo en cuenta el objeto del contrato, puede exigir clasificación en varios subgrupos de los de los Grupos O, P y U, en cuyo supuesto deberá aplicar la limitación prevista en el artículo 46 del Reglamento.