



G CONSELLERIA  
O HISENDA I RELACIONS  
I EXTERIORS  
B JUNTA CONSULTIVA  
/ CONTRACTACIÓ  
ADMINISTRATIVA

Exp. Junta Consultiva: RES 16/2023

Resolución del recurso especial en materia de contratación

Exp. de origen: contrato administrativo de obras de ejecución de 22 viviendas de protección pública y aparcamientos en la calle des Molí Nou en Vilafranca de Bonany

Órgano de contratación: Instituto Balear de la Vivienda (IBAVI)

Recurrente: Construcciones Alea, SL

### **Acuerdo de la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de 30 de junio de 2023**

Visto el recurso especial en materia de contratación que ha interpuesto la empresa Construcciones Alea, SL, contra la Resolución de la directora gerente del Instituto Balear de la Vivienda de 24 de marzo de 2023, en virtud de la cual se aprobó la nueva revisión extraordinaria de los precios del mencionado contrato, la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en sesión de 30 de junio de 2023, ha adoptado el siguiente Acuerdo:

#### **Hechos**

1. El 19 de noviembre de 2020, el Instituto Balear de la Vivienda (el IBAVI o el órgano de contratación) y la empresa Construcciones Alea, SL (en adelante, Alea o la contratista), formalizaron el contrato de obras de ejecución de 22 viviendas de protección pública y aparcamientos en la calle des Molí Nou en Vilafranca de Bonany.

El precio de las obras se fijó en 2.795.620,74 € (con el IVA incluido) y las obras se tenían que ejecutar en un plazo de ejecución de obras de 17 meses. De acuerdo con el PCAP no estaba prevista la posibilidad de revisión ordinaria de precios.

2. El día 8 de junio de 2022, la contratista solicitó la revisión excepcional de los precios del contrato, en virtud del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, el cual previó medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.
3. El 20 de junio de 2022, el órgano de contratación, de acuerdo con la propuesta de la Dirección Facultativa de 31 de marzo de 2022 y previa tramitación



correspondiente, aprobó la modificación del contrato para incluir partidas surgidas durante la ejecución de las obras y no incluidas en el proyecto ni en el presupuesto. También se modificó el plazo de ejecución de las obras.

La modificación supuso un incremento del precio del contrato por el importe de 77.709,50 € (con el IVA excluido), lo que se corresponde con el 7,88 % del precio original del contrato (2.541.473,40 €, con el IVA excluido).

Al respecto, consta en el expediente que el órgano de contratación y la contratista subscribieron actas de conformidad de aprobación de las partidas adicionales y de los precios contradictorios que dieron lugar a la modificación del contrato.

4. El 6 de septiembre de 2022, también previa tramitación del procedimiento correspondiente, el órgano de contratación reconoció a la contratista el derecho a la revisión excepcional de precios solicitada en virtud del RDL 3/2022, y de la parte dispositiva de la Resolución de aprobación de la revisión excepcional de precios resulta de interés el siguiente punto:

#### **Resolución**

[...]

2. Aprobar a favor de CONSTRUCCIONES ALEA, SL, el pago de 168.496,33 € (IVA excluido) resultantes de la revisión excepcional de precios del periodo comprendido entre enero de 2021 y junio de 2022. Este importe no incluye gastos generales (13 %) y beneficio industrial (6 %) y desestimar la alegación presentada por la contratista.

Sin embargo, el importe resultante de la revisión de precios de enero a junio de 2022 que asciende a 93.407,81 € de presupuesto de ejecución material que son provisionales se corregirá en su caso a la alza o a la baja, en la liquidación del contrato, con los índices oficiales definitivos correspondientes a 2022, tal como establece el art. 10.2 del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo.

[...]

5. El 6 de octubre de 2022, la contratista interpuso un recurso especial en materia de contratación contra la Resolución de 6 de septiembre de 2022, en virtud de la cual se había aprobado la revisión excepcional del precio del contrato.
6. El 16 de diciembre de 2022, previa tramitación correspondiente del expediente del recurso especial, la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de las Illes Balears (JCCA) estimó el recurso interpuesto en el siguiente sentido:



## Acuerdo

1. Estimar íntegramente las pretensiones de la recurrente y anular la Resolución de la directora gerente del Instituto Balear de la Vivienda de 8 de septiembre de 2022, en virtud de la cual se aprobó la revisión excepcional de precios del contrato de obras de ejecución de 22 viviendas de protección pública y aparcamientos en la calle des Molí Nou en Vilafranca de Bonany.

2. Ordenar al órgano de contratación que retrotraiga el procedimiento al momento de calcular nuevamente el importe de la revisión excepcional de precios, de acuerdo con lo que prevé el art. 8 b) del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, y con las indicaciones del punto 8 de este acuerdo.

[...]

En resumen, en el punto 8 del Acuerdo, la Comisión Permanente dispone:

[...] el órgano de contratación tendrá que retrotraer el procedimiento para rehacer los cálculos de la revisión excepcional de precios solicitada, la cual se tendrá que determinar como la diferencia entre el importe certificado por la ejecución de la obra, calculado de acuerdo con el artículo 148 del RGLCAP, y el importe que se hubiera certificado si el contrato hubiera previsto la revisión de precios, calculando la revisión sobre el presupuesto de ejecución material, reducido en el porcentaje de baja y añadiendo al importe resultante el 13 % en concepto de gastos generales y el 6 % en concepto de beneficio industrial.

El Acuerdo de la Comisión Permanente se notificó a la interesada y al órgano de contratación.

7. El 30 de diciembre de 2022, la dirección facultativa de la obra emitió el certificado final de obras.
8. El 13 de marzo de 2023, la Unidad Técnica del IBAVI, una vez publicados los índices correspondientes a los meses de enero a junio de 2022 y en el sentido del Acuerdo de resolución del mencionado recurso especial, emitió un informe de actualización de los importes de la revisión excepcional de precios, en el cual concluyó:

1.ª Que la cuantía resultante de la actualización, según las especificaciones de cálculo del Real Decreto Ley, incluyendo los gastos generales y el beneficio industrial, es de 349.608,88 € de presupuesto de ejecución del contrato (PEC).

2.ª Que esta cuantía calculada es provisional, puesto que no se han publicado en el BOE los índices oficiales más allá del segundo trimestre de 2022. De forma que, de estos, 265.599,14 € de presupuesto de ejecución por contrato (PEC) son definitivos, correspondientes a los meses de enero de 2021 a junio de 2022, y 84.009,74 € de presupuesto de ejecución por contrato (PEC) son provisionales, correspondientes a los meses de julio de 2022 a diciembre de 2023. El importe se corregirá, si procede, a la alza o a la baja, a la liquidación del contrato, con los índices oficiales definitivos correspondientes al periodo en que se haya aplicado la revisión, según el artículo 10.2 del Real Decreto Ley 3/2022).



3.ª Que la empresa contratista ya ha percibido, a fecha de hoy, 168.496,33 € correspondientes a la revisión excepcional de precios, de forma que la diferencia respecto a esta actualización y la inclusión de los gastos generales el beneficio industrial es de 181.112,55 €.

#### PROPUESTA

El departamento técnico propone al órgano de contratación el pago de la cantidad provisional de 181.112,55 €, correspondiente a la revisión de los índices de los meses de enero a junio de 2022, la inclusión de las certificaciones de la K17 (mayo 2022) a la K24 (diciembre 2022) y la inclusión de los gastos generales y del beneficio industrial, como partida adicional (según el artículo 10.2 del Real Decreto Ley 3/2022), revisable a la liquidación del contrato.

9. El 16 de marzo de 2023, se emitió una propuesta de resolución para anular la Resolución de la revisión excepcional de precios de 6 de septiembre de 2022 y recalcularla de acuerdo con el mencionado informe técnico.

Esta propuesta de resolución se notificó a la contratista, a la cual se concedió un plazo para presentar alegaciones.

10. El 22 de marzo de 2023, la contratista presentó alegaciones contra la propuesta de resolución con el recálculo de la revisión extraordinaria de precios del contrato. Esencialmente, lo que la empresa alegaba era que:

[...] se abone de forma inmediata el importe de 181.112,55 € ya reconocido a cuenta de la revisión a la que tiene derecho esta contrata y tras los demás trámites legales se estimen las alegaciones vertidas en este escrito, **se incluyan para el cálculo de la revisión todas las partidas ejecutadas y certificadas (precios contradictorios) y se reconozca el derecho del contratista a percibir en concepto de revisión extraordinaria de precios el importe total de 316.277,87 €**, sin perjuicio de su revisión en la liquidación del contrato como consecuencia de la publicación de los índices oficiales definitivos, y en consecuencia se ordene el pago de las cantidades que resulten a favor del contratista como consecuencia de la revisión extraordinaria de precios y estén pendientes de pago.

11. El 24 de marzo de 2023, el órgano de contratación desestimó las alegaciones de la contratista y dictó la Resolución de revisión excepcional de precios, en la cual dispuso:

#### Resolución

1. Anular la Resolución de la directora gerente del IBAVI de 6 de septiembre de 2022 por la que se aprobó la revisión excepcional de precios del contrato de obras de edificación de 22 viviendas de protección pública en Vilafranca de Bonany, formalizado el 19 de noviembre de 2020 con la empresa Construcciones ALEA, SL, y retrotraer las actuaciones al momento de calcular nuevamente el importe de la revisión excepcional de precios de acuerdo con lo que prevé el art. 8 b) del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, y con las indicaciones del punto 8 de los fundamentos de derecho de la Resolución de la Junta Consultiva de 16 de diciembre de 2022.



2. Acordar la conservación de los actos y trámites del procedimiento que no se vean afectados por el pronunciamiento de la Resolución de la Junta Consultiva de Contratación de las Illes Balears.

3. Reconocer el derecho a la revisión excepcional de precios del contrato para la ejecución de las obras de edificación de 22 viviendas de protección pública en la calle Des Molí Nou en Vilafranca (exp. 14/2020), formalizado el 19 de noviembre de 2020 con la empresa CONSTRUCCIONES ALEA, SL, con CIF B-32001687, todo esto en cumplimiento de los requisitos legales ordenados en los artículos 6 y ss. del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo.

4. Aprobar a favor de CONSTRUCCIONES ALEA, SL, el pago de la suma de 181.112,55 € (IVA excluido) resultante de la revisión excepcional de precios pendiente. Esta cuantía junto con la ya abonada a la contratista por importe de 168.496,33 € suman el importe de la revisión extraordinaria de precios del contrato actualizada que asciende a la cantidad de 349.608,88 € por el periodo comprendido entre enero de 2021 y diciembre de 2022, previo cumplimiento de los condicionantes establecidos en el artículo 10 del RDL 3/2022 y según el último informe emitido por el Departamento Técnico del IBAVI.

De este importe total, 265.599,14 €, correspondientes a los meses de enero de 2021 a junio de 2022, son definitivos, y 84.009,74 €, correspondientes a los meses de julio de 2022 a diciembre de 2022, son provisionales (pendiente de confirmar el índice K aplicado a partir del mes de julio 2022 con la publicación del INE). Por lo tanto, esta suma se corregirá, si procede, a la alza o a la baja, a la liquidación del contrato, con los índices oficiales definitivos correspondientes al periodo en que se haya aplicado la revisión, según el artículo 10.2 RDL 3/2022.

[...]

Esta Resolución se notificó a la contratista el 27 de marzo de 2023.

12. El 27 de abril de 2023, Alea interpuso un nuevo recurso especial en materia de contratación contra la Resolución de la directora gerente de la IBAVI de 24 de marzo de 2023, mediante el cual solicita que:

1. Se declare que la revisión excepcional de precios se determinará tomando en consideración el importe total certificado por todas las partidas ejecutadas y certificadas, incluidas las ejecutadas con precios contradictorios.

2. Se reconozca el derecho del contratista a percibir en concepto de revisión extraordinaria sobre los modificados por el importe de 56,498,97€ sin perjuicio de su revisión al alza o a la baja en la liquidación del contrato como consecuencia de la publicación de los índices oficiales definitivos.

3. Se anule la resolución de fecha 27/03/2023 y se ordene al órgano de contratación que retrotraiga el procedimiento al momento en que se dicte una nueva resolución que apruebe el pago del importe de la revisión en la cantidad de 56,498,97€, manteniendo en los demás extremos la resolución recurrida.

4. Y subsidiariamente, se estimen nuestras pretensiones, se anule la resolución de fecha 27/03/2023 y se ordene al órgano de contratación que retrotraiga el procedimiento al momento de calcular nuevamente el importe de la revisión excepcional de precios incluyendo el importe de todas las partidas ejecutadas y certificadas, incluidas las

ejecutadas con precios nuevos y/o contradictorios, y manteniendo en los demás extremos la resolución recurrida.

13. El 10 de mayo de 2023, el órgano de contratación envió a la Junta Consultiva de Contratación Administrativa el recurso especial en materia de contratación interpuesto, junto con el expediente administrativo y el informe jurídico preceptivo para la tramitación del recurso. El informe jurídico propone que debe desestimarse el recurso interpuesto.

### **Fundamentos de derecho**

1. El acto objeto del recurso especial es la Resolución por la que se va aprobó la aplicación de la revisión excepcional de precios recogida en el Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, a un contrato de obras del IBAVI, el cual tiene carácter de administración pública.

Contra estos actos podrá interponerse el recurso especial en materia de contratación que prevé el artículo 66 de la Ley 3/2003, de 26 de marzo, de Régimen Jurídico de la Administración de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears (LRJCAIB). La competencia para resolver este recurso corresponde a la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, de acuerdo con la letra *m*) del artículo 2 y el artículo 7 del texto consolidado del Decreto por el que se crean la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de la Comunidad Autónoma de las Illes Balears, el Registro de Contratos y el Registro de Contratistas, aprobado por el Decreto 3/2016, de 29 de enero.

2. El régimen jurídico aplicable al fondo es el del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, de medidas para la mejora de la sostenibilidad del transporte de mercancías por carretera y del funcionamiento de la cadena logística, y por el que se transpone la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de julio de 2020, por la que se fijan normas específicas respecto a la Directiva 96/71/CE y la Directiva 2014/67/UE para el desplazamiento de los conductores en el sector del transporte por carretera, y de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras, modificado por el artículo 15 del Real Decreto Ley 14/2022, de 1 de agosto, de medidas de sostenibilidad económica en el ámbito del transporte, en materia de becas y ayudas al estudio, así como de medidas de ahorro, eficiencia energética y de reducción de la dependencia energética del gas natural.

La Comunidad Autónoma de las Illes Balears, mediante el Acuerdo del Consejo de Gobierno de 30 de marzo de 2022 (BOIB núm. 44, de 31 de marzo de 2022), acordó la aplicación de lo que dispone el Real Decreto Ley 3/2022 en el ámbito de la Comunidad Autónoma.



También resulta aplicable la normativa que regula, a todos los efectos, la revisión de precios en los contratos públicos recogida en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, el Real Decreto 55/2017, de 3 de febrero, por el que se desarrolla la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española, y el Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas.

El procedimiento de tramitación del recurso especial del artículo 66 de la LRJCAIB equivale al recurso de reposición de los artículos 123 y 124 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del procedimiento administrativo común de las administraciones públicas (LPACAP).

3. La recurrente se encuentra legitimada para interponer el recurso, que se ha interpuesto mediante un representante acreditado.
4. El plazo para interponer el recurso especial del artículo 66 de la LRJCAIB, de acuerdo con el artículo 122 de la LPACAP, es de un mes desde la notificación del acto impugnado.

El recurso se ha interpuesto dentro del plazo establecido.

5. Los principales motivos de oposición de la recurrente son los siguientes:

El R.D. Ley 3/2022 es una norma excepcional que desplaza la aplicación del resto de reglas sobre revisión de precios en todo aquello que expresamente regula.

La resolución objeto del presente recurso descuenta de varias de las certificaciones emitidas el importe correspondiente a los precios contradictorios aprobados.

Esta parte muestra disconformidad con dicha argumentación y por ende con la exclusión de la base de cálculo de la revisión extraordinaria ya que contraviene lo estipulado en el RDL 3/2022, el cual exige aplicar la revisión de precios a los importes líquidos de las prestaciones realizadas.

El artículo 8.b) del RDL 3/2022 establece que la cuantía de la revisión se determinará como la diferencia entre el importe certificado por la ejecución de la obra cada año desde 1 de enero de 2.021 hasta la conclusión del contrato y el que se habría certificado si dicha ejecución hubiera tenido derecho a revisión de precios.

Pues bien, el citado importe líquido se trata del coste de la ejecución de la prestación en que consiste el objeto del contrato, es decir, sobre el importe certificado o cuantía a percibir el contratista por la ejecución de todas las partidas, tomando en consideración, coste de ejecución, baja, gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Por tanto, la norma legal específica no permite excluir de la base de cálculo partidas ejecutadas que hayan implicado la aprobación de precios contradictorios, los cuales en todo caso no responden a precios actuales de mercado.

[...]

La mayoría de los precios contradictorios aprobados fueron los establecidos en la base de datos Tragsa 2021 y la base de datos del colegio de aparejadores de 2021 que presentan poca diferencia respecto a los precios de la referida base de datos publicada en 2020 (fecha de adjudicación del contrato), precios que no reflejan el incremento real sufrido en el mercado.

Por tanto, no es correcto el argumento esgrimido por el órgano de contratación para excluir de la base de cálculo las referidas partidas, ya que los precios contradictorios aprobados no son precios actuales de mercado, sino precios en vigor.

6. Antes de entrar a analizar las alegaciones de la recurrente, hay que hacer una referencia a los preceptos que resultan de aplicación directa a la cuestión planteada, así como a los que contribuyen, mediante su interpretación sistemática, a completar el cuadro normativo aplicable para obtener la solución correcta a la cuestión que se plantea.

6.1. La revisión de precios excepcional de los contratos de obras que permite el Real Decreto Ley 3/2022 se recoge en los artículos 6 a 10, de los que interesa mencionar, especialmente, los siguientes fragmentos:

**Artículo 6. Casos susceptibles de revisión excepcional de precios en los contratos de obras**

1. Excepcionalmente, en los **contratos públicos de obras**, ya sean administrativos o privados, adjudicados por cualquiera de las entidades que formen parte del sector público estatal **que se encuentren en ejecución, licitación, adjudicación o formalización a la entrada en vigor de este real decreto ley**, o cuyo anuncio de adjudicación o formalización se publique en la plataforma de contratación del sector público en el periodo de un año desde la entrada en vigor de este real decreto ley, **se reconocerá al contratista la posibilidad de una revisión excepcional de precios siempre que concurra la circunstancia establecida en este real decreto ley.**

[...]

**Artículo 7. Reconocimiento de la revisión excepcional de precios**

1. **La revisión excepcional de precios se reconocerá cuando el incremento del coste de los materiales empleados para el contrato de obras haya tenido un impacto directo y relevante** en la economía del contrato **durante su vigencia y hasta su finalización**, esto es, una vez formalizada el acta de recepción y emitido la correspondiente certificación final.

A estos efectos se considerará que existe tal impacto cuando el **incremento del coste** de materiales **siderúrgicos, materiales bituminosos, aluminio o cobre**, calculado **aplicando a los importes del contrato certificados en el periodo, siempre posterior al 1 de enero de 2021**, que determine el contratista en su solicitud y que **no podrá ser inferior a doce ni superior a veinticuatro meses**, su **fórmula de revisión de precios** si la tiene, y, en su defecto, aplicando la que **por la naturaleza de las obras le corresponda** de entre las fijadas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, **exceda del 5 por ciento del importe certificado del contrato en este mismo periodo**. El cálculo de este

incremento se efectuará suprimiendo de la fórmula aplicable al contrato los términos que representan los elementos de coste diferentes de los antes citados, e incrementando el término fijo, que representa la fracción no revisable del precio del contrato, en el valor de los coeficientes de los términos suprimidos, de forma que la suma de todos los coeficientes mantenidos más el término fijo sea la unidad.

En caso de que el contrato tenga una duración inferior a doce meses, el incremento del coste se calculará sobre la totalidad de los importes del contrato certificados. El periodo mínimo de duración del contrato para que pueda ser aplicable esta revisión excepcional de precios será de cuatro meses, por debajo del cual no existirá este derecho.

Por Orden del Ministerio de Hacienda y Función Pública, previo informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado, se podrán establecer otros materiales cuyo incremento de coste deba tenerse también en cuenta a los efectos anteriores.

2. La cuantía de la revisión excepcional a la que se refiere este artículo no podrá ser superior al 20 por ciento del precio de adjudicación del contrato. Dicha cuantía no se tomará en consideración a efectos del límite del 50 por ciento previsto en el artículo 205.2 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, y en el artículo 111.2 del Real Decreto Ley 3/2020, de 4 de febrero, ni a los efectos de otros límites sobre modificaciones previstos en la normativa anterior que fuese de aplicación al contrato.

#### **Artículo 8. Criterios de cálculo de la revisión excepcional de precios**

La cuantía resultante de la revisión excepcional se calculará de la siguiente manera:

a) [...]

b) Cuando el pliego de cláusulas administrativas particulares no establezca la fórmula de revisión de precios, dicha cuantía se determinará como **la diferencia entre el importe certificado por la ejecución de la obra cada año desde 1 de enero de 2021, o desde la primera certificación si ésta fuera posterior, hasta la conclusión del contrato y el que se habría certificado si dicha ejecución hubiera tenido derecho a revisión de precios, aplicando la fórmula** que aparezca en el proyecto de construcción que sirvió de base para la licitación del mismo o en su defecto la que **hubiera correspondido al contrato** de entre las mencionadas en el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, modificada suprimiendo el término que represente el elemento de coste correspondiente a energía, e incrementando el término fijo, que representa la fracción no revisable del precio del contrato, en el valor del coeficiente del término suprimido, de forma que la suma de todos los coeficientes mantenidos más el término fijo sea la unidad. Esta regla se aplicará aunque no se haya ejecutado el 20 por ciento del importe del contrato o no hayan transcurrido dos años desde la formalización.

En los dos casos, **la fecha a considerar como referencia para los índices de precios** representados con subíndice 0 en las fórmulas de revisión será la fecha **de formalización** del contrato, siempre que la formalización se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine este plazo de tres meses si la formalización se produce con posterioridad. En todo caso, **si la fecha de formalización es anterior al 1 de enero de 2021, se tomará como referencia el 31 de diciembre de 2020.**

6.2. Para determinar qué debe que entenderse como *importe certificado del contrato* y como *importe certificado por la ejecución de la obra*, resultan aplicables los artículos siguientes del Real Decreto 1098/2001:



### **Artículo 148** **Relaciones valoradas**

1. El director de la obra, tomando como base las mediciones de las unidades de obra ejecutadas a que se refiere el artículo anterior y los precios contratados, redactará mensualmente la correspondiente relación valorada al origen.
2. No podrá omitirse la redacción de dicha relación valorada mensual por el hecho de que, en algún mes, la obra realizada haya sido de pequeño volumen o incluso nula, a menos que la Administración haya acordado la suspensión de la obra.
3. **La obra ejecutada se valorará a los precios de ejecución material** que figuren en el cuadro de precios unitarios del proyecto para cada unidad de obra **y a los precios de las nuevas unidades de obra no previstas en el contrato que hayan sido debidamente autorizados** y teniendo en cuenta lo prevenido en los correspondientes pliegos para abonos de obras defectuosas, materiales acopiados, partidas alzadas y abonos a cuenta del equipo puesto en obra.

Al resultado de la valoración, obtenido en la forma expresada en el párrafo anterior, se le aumentarán los porcentajes adoptados para formar el presupuesto base de licitación y la cifra que resulte de la operación anterior se multiplicará por el coeficiente de adjudicación, **obteniendo así la relación valorada que se aplicará a la certificación de obra** correspondiente al periodo de pago de acuerdo con el contenido en el pliego de cláusulas administrativas particulares del contrato.

[...]

### **Artículo 150** **Certificaciones de obra**

A efectos del artículo 99.4 de la Ley [actual art. 198.4 LCSP], el director, sobre la base de la relación valorada, expedirá la correspondiente certificación de obra en el plazo máximo de diez días siguientes al periodo a que corresponda.

[...]

### **Artículo 158** **Precio de las unidades de obra no previstas en el contrato**

1. Cuando se juzgue necesario emplear materiales o ejecutar unidades de obra que no figuren en el proyecto, la propuesta del director de la obra sobre los nuevos precios a fijar se basará en cuanto resulte de aplicación en los costes elementales fijados en la descomposición de los precios unitarios integrados en el contrato y, en cualquier caso, en los costes que correspondiesen a la fecha en que tuvo lugar la adjudicación.

2. Los nuevos precios, una vez aprobados por el órgano de contratación, se considerarán incorporados a todos los efectos a los cuadros de precios del proyecto, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 146.2 de la Ley.

7. Entrando ya en el fondo del recurso, cabe decir, en primer lugar, que la revisión de precios sobre la cual versa el recurso es un caso de revisión excepcional de precios, dado que se trata de un contrato de obras encuadrado



en los supuestos de los artículos 7 y 8 b) del Real Decreto Ley 3/2022, concretamente:

- Es un contrato de obras en que se ha acreditado que el incremento del coste de los materiales señalados en el artículo 7, en un periodo de un año, es superior al 5 % del importe certificado del mismo periodo.
- Y es un contrato de obras en que no se ha establecido ninguna fórmula de revisión en el Pliego de cláusulas administrativas.

Según la exposición de motivos del Real Decreto Ley 3/2022:

La Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, permite en su artículo 103 la revisión periódica y predeterminada para los contratos de obra del sector público a través del mecanismo de la revisión de precios, aplicable cuando el contrato se haya ejecutado al menos en un 20 por ciento de su importe y hayan transcurrido dos años desde su formalización. Sin embargo, la magnitud y el carácter imprevisible del alza experimentada en el último año por los precios de un número limitado de materias primas indispensables para la realización de determinadas obras no es posible afrontarla con dicho mecanismo en aquellos contratos cuyos pliegos no incorporan revisión de precios, así como en aquellos que, incorporándola, no hubieran transcurrido dos años desde su formalización o no se hubiera ejecutado el 20 por ciento de su importe.

Ante esta circunstancia, notablemente perjudicial para el interés público subyacente en cualquier contrato del sector público y que también afecta severamente a los operadores económicos del sector de la obra civil, se ha considerado oportuno adoptar medidas urgentes y de carácter excepcional para, únicamente en estos supuestos, permitir una revisión excepcional de los precios del contrato para poder revisar precios en contratos de obras desde el primer día, sin que hayan transcurrido 2 años desde su formalización ni se haya ejecutado el 20 % de la obra, durante toda la vigencia y hasta la finalización del contrato.

Si, como hemos señalado, la finalidad de la norma es adaptar la situación de ciertos contratos a un incremento excepcional en el coste de determinados materiales, y si el contrato se ha ejecutado correctamente, pero de forma que en la ejecución han surgido nuevas partidas no previstas en el proyecto inicial que han dado lugar a la aprobación de un modificado, parece razonable entender que, para conseguir el objetivo de la norma, la revisión excepcional debe aplicarse también a estas nuevas unidades de obra.

El informe jurídico que el órgano de contratación ha emitido en relación con el recurso interpuesto hace referencia a los precios contradictorios de las partidas adicionales incluidas en el modificado, las cuales son objeto de controversia. Concretamente, en el informe se hace constar que:

Los adicionales a los cuales se hace referencia en el informe, incluidos en las certificaciones K16, K18, K19, K20, K21 (en cuanto al descuento de 393,33 €), K23 y K24, se aprobaron mediante la Resolución de la directora gerente de 27 de junio de 2022 (rectificada por la Resolución de 28 de junio de 2023, dado el error en el porcentaje del GG



—aplicación inicial del 15 % en lugar del 13 %—) por un importe de 77.408,51 € (PEC con baja).

Con carácter previo a esta resolución, el 5 de mayo de 2022, se dio traslado a la contratista de la valoración resultante de esta modificación, la cual fue aceptada expresamente por CONSTRUCCIONES ALEA, SL, el siguiente día 13 de mayo de 2022.

En cuanto a los adicionales incluidos en la certificación K25, constan actas de conformidad de 27 de febrero y 24 de marzo de 2023 (en esta hasta cuatro partidas) que firma la contratista y en las cuales se hace constar expresamente que «No procede aplicar revisión de precios sobre los precios que comprenden el presente documento por tratarse de precios actuales de mercado».

Por lo tanto, según este informe, los precios contradictorios correspondientes a las partidas adicionales a los cuales hace referencia el informe técnico de actualización de la revisión extraordinaria de precios emitido el 14 de marzo de 2023 fueron aceptados expresamente por la contratista. Además, la contratista firmó de conformidad que estas modificaciones no serían objeto de revisión de precios por tratarse de precios de mercado.

En cambio, la recurrente alega que:

la mayoría de los precios contradictorios aprobados fueron los establecidos en la base de datos Tragsa 2021 y la base de datos del colegio de aparejadores de 2021 que presentan poca diferencia respecto a los precios de la referida base de datos publicada en 2020 (fecha de adjudicación del contrato), precios que no reflejan el incremento real sufrido en el mercado.

Por tanto, no es correcto el argumento esgrimido por el órgano de contratación para excluir de la base de cálculo las referidas partidas, ya que los precios contradictorios aprobados no son precios actuales de mercado, sino precios en vigor.

Al respecto, cabe decir que, de acuerdo con el artículo 158 del Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas (RGLCAP), los nuevos precios a fijar se tienen que basar, cuando resulte aplicable, en los costes elementales fijados en la descomposición de los precios unitarios integrados en el contrato y, en cualquier caso, en los costes que correspondan a la fecha en que tuvo lugar la adjudicación.

El contrato en cuestión se adjudicó el 22 de octubre de 2020, pero de la documentación que consta en el expediente, en relación con la fijación de los precios contradictorios para la tramitación del modificado, se desprende que se tomaron en consideración los precios de la base de datos del Colegio Oficial de Arquitectos Técnicos de Mallorca de 2021, que eran los precios vigentes en la fecha de fijación de los precios mencionados.

Estos precios, si bien seguramente eran superiores a los precios del 2020, año de adjudicación del contrato, se podían considerar precios de mercado actualizados a 2021, pero no se habían aumentado por las consecuencias que



el comienzo de la guerra de Ucrania tuvo sobre los precios de determinados materiales, lo cual hizo que el Estado, el mes de marzo de 2022, aprobara el Real Decreto Ley 3/2022, que regula la revisión excepcional de precios.

Así, no puede aceptarse el argumento del órgano de contratación según el cual la contratista había aceptado en las actas del modificado que las partidas adicionales no serían objeto de revisión de precios, puesto que la revisión de precios que alega la recurrente no es la revisión de precios de la LCSP, la cual además no estaba prevista en el PCAP, sino la revisión extraordinaria del RDL 3/2022, excepcional y bien diferente de la que regula el artículo 103 la LCSP, en el supuesto de que se hubiera previsto para este contrato concreto.

De acuerdo con el artículo 8.b) del RDL 3/2022, procede calcular el importe de la revisión excepcional de precios sin excluir ninguna partida de las incluidas en las certificaciones de obra, puesto que este artículo dispone que:

La cuantía resultante de la revisión excepcional se calculará de la siguiente manera:

[...]

b) Cuando el pliego de cláusulas administrativas particulares no establezca la fórmula de revisión de precios, esta cuantía se determinará como la diferencia entre el importe certificado por la ejecución de la obra cada año desde 1 de enero de 2021, o desde la primera certificación si ésta fuera posterior, hasta la conclusión del contrato y el que se habría certificado si dicha ejecución hubiera tenido derecho a revisión de precios.

En conclusión, para el cálculo del importe de la revisión excepcional de precios, una vez superado el umbral de entrada del incremento igual o superior al 5 % establecido en el artículo 7, no deben excluirse determinadas partidas, puesto que el importe certificado del contrato incluye todas las partidas ejecutadas, tanto las previstas en el proyecto como las nuevas unidades de obra.

Por lo tanto, esta alegación se tiene que estimar.

Por todo esto, dicto el siguiente

### **Acuerdo**

1. Estimar íntegramente las pretensiones de la recurrente y anular la Resolución de la directora gerente del Instituto Balear de la Vivienda de 24 de marzo de 2023, en virtud de la cual se aprobó la revisión extraordinaria de precios del contrato de ejecución de obras del edificio de 22 viviendas de protección pública en la calle des Molí Nou, 1, en Vilafranca de Bonany, prevista en el Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, y la avenencia con el acuerdo de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de las Illes Balears.



2. Ordenar al órgano de contratación que retrotraiga el procedimiento al momento de calcular nuevamente el importe de la revisión excepcional de precios, de acuerdo con lo que prevé el artículo 8.b) del Real Decreto Ley 3/2022, de 1 de marzo, y con las indicaciones del punto 7 de este acuerdo.
3. Notificar este acuerdo a la recurrente y al órgano de contratación.

### **Interposición de recursos**

Contra este acuerdo —que agota la vía administrativa— se puede interponer un recurso contencioso administrativo ante la Sala de lo contencioso administrativo del Tribunal Superior de Justicia de las Illes Balears en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente de haber recibido la notificación, de acuerdo con los artículos 10.1.a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.