



Exp. Junta Consultiva: RES 17/2023
Resolución del recurso especial en materia de contratación
Objeto recurso: revisión extraordinaria de precios (Real Decreto-ley 3/2022)
Exp. de origen: contrato de obras de ejecución de 19 viviendas de protección pública y aparcamientos y de la urbanización y dotación de servicios C/ de Salvador Espriu, Palma
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 octubre de 2023

Visto el recurso especial en materia de contratación que ha interpuesto la empresa Construcciones Alea, SL, contra la Resolución de 27 de marzo de 2023, de la directora gerente de la IBAVI en virtud de la cual se aprobó la revisión extraordinaria de precios prevista en el 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 traslada la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de julio de 2020, por la que se fijan normas específicas en cuanto 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, en relación con el contrato mencionado arriba, la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa, en sesión de 30 de octubre de 2023, ha adoptado el Acuerdo siguiente:

Hechos

1. El 4 de junio de 2020, el Instituto Balear de la Vivienda (en adelante, el órgano de contratación) y la empresa Construcciones Alea, S.L. (en adelante, Alea o la contratista), formalizaron el contrato de obras de ejecución de 19 viviendas de protección pública y aparcamientos y de la urbanización y dotación de servicios en Palma, en la calle de Salvador Espriu.

El precio de las obras se fijó en 2.901.138,31 € (IVA incluido) y, de acuerdo con el PCAP, no estaba prevista la revisión de precios del artículo 103 y siguientes de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de contratos del sector público.



2. El 8 de junio de 2022, mientras el contrato estaba en ejecución, la contratista solicitó la revisión excepcional de precios, de acuerdo con lo previsto en el Real Decreto-ley 3/2022, en el que se aprobaron medidas excepcionales en materia de revisión de precios de los contratos públicos de obras.
3. El 11 de julio de 2022, el IBAVI aprobó las modificaciones solicitadas y valoradas por la dirección facultativa el 24 de mayo de 2022, por importe de 220.762,32 € (IVA excluido), como también la ampliación del plazo de ejecución hasta el 25 de julio de 2022.
4. El 20 de julio de 2022, el departamento técnico del IBAVI emitió un informe en el que se calculó el importe de la revisión excepcional de precios del contrato, de acuerdo con el artículo 6 y siguientes del Real decreto-ley 3/2022.

En el informe técnico se concluyó que el contrato era susceptible de la revisión excepcional de precios, puesto que había existido un impacto directo y relevante en la economía del contrato superior al 5 % y que, de acuerdo con las especificaciones del cálculo del mencionado Real decreto-ley 3/2022, la cuantía provisional resultante a pagar a la contratista como partida adicional a la certificación final de la obra era de 201.883,11 €, revisable a la liquidación del contrato.

5. El 22 de julio de 2022, el Departamento jurídico del IBAVI, de acuerdo con el informe técnico mencionado, emitió la Propuesta de resolución de la revisión de precios del contrato.

Esta propuesta se notificó a la contratista con el correspondiente plazo de audiencia para presentar alegaciones.

6. El 4 de agosto de 2022, la contratista presentó alegaciones contra la Propuesta de resolución, en las que aceptaba expresamente el importe de la revisión excepcional y solicitaba únicamente la ampliación del plazo de ejecución de las obras hasta el 10 de septiembre de 2022.
7. El 7 de septiembre de 2022, el órgano de contratación aprobó la revisión excepcional de precios, de acuerdo con el Real Decreto-ley 3/2022, en el sentido siguiente:

Resolució

1. Reconèixer la revisió excepcional de preus del contracte per a l'execució de les obres d'edificació de 19 habitatges de protecció pública i aparcaments i de urbanització i dotació de serveis en el carrer Salvador Espriu a Palma, formalitzat el 4 de juny de 2020 i el modificat del 11 de juliol de 2022 amb l'empresa CONSTRUCCIONES ALEA SL con CIF B-32001687, tot això en compliment dels requisits legals ordenats en el articles 6 i següents del Reial Decret llei 3/2022.

2. *Aprovar a favor de CONSTRUCCIONES ALEA SL el pagament de 201.883,11€ (IVA exclòs) resultants de la revisió excepcional de preus del període comprés entre gener de 2021 i maig de 2022. Aquest import no inclou despeses generals (13%) i benefici industrial (6%) i desestimar l'al·legació presentada per la contractista.*

No obstant això, l'import resultat de la revisió de preus de gener a maig de 2022 que ascendeix a 111.308'93€ de pressupost d'execució material són provisionals, es corregirà en el seu cas a l'alça o a la baixa, en la liquidació del contracte, amb els índexs oficials definitius corresponents a 2022, tal com estableix l'article 10.2 del Reial Decret -Llei 3/2022, de 1 de març.

[...]

8. El 6 de octubre de 2022, la contractista interpuso un recurso especial en materia de contratación contra la Resolución de 7 de septiembre de 2022, el cual resolvió la Comisión Permanente de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa de las Illes Balears (JCCA), el 30 de noviembre de 2022.

La JCCA resolvió el recurso especial en el sentido siguiente:

Acord

1. *Estimar íntegrament les pretensions de la recurrent i anul·lar la Resolució de la directora gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge, de 7 setembre de 2022, en virtut de la qual es va aprovar la revisió excepcional de preus del contracte d'obres d'execució de 19 habitatges de protecció pública i aparcaments i de la urbanització i dotació de serveis al carrer Salvador Espriu de Palma.*

2. *Ordenar a l'òrgan de contractació que retrotregui el procediment al moment de calcular novament l'import de la revisió excepcional de preus, d'acord amb el que preveu l'article 8 b) del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, i amb les indicacions del punt 8 d'aquest acord.*

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

[...] l'òrgan de contractació haurà de retrotreure el procediment per tal que refer els càlculs de la revisió excepcional de preus sol·licitada, la qual s'haurà de determinar com la diferència entre l'import certificat per l'execució de l'obra, calculat d'acord amb l'article 148 del RGLCAP, i l'import que s'hagués certificat si el contracte hagués previst la revisió de preus, calculant la revisió sobre el pressupost d'execució material, reduït en el percentatge de baixa i afegint a l'import resultant el 13% en concepte de despeses generals i el 6% en concepte de benefici industrial.

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

9. El 14 de octubre de 2022, el órgano de contratación aprobó otras modificaciones en el contrato, que había propuesto la Dirección Facultativa el 10 y el 13 de octubre de 2022, que suponían un incremento del precio del contrato por el importe de 64.896,54 € (IVA excluido), correspondiente con el 2,24 % del precio original del contrato (2.901.138,31 €, IVA excluido).



10. El 25 de noviembre de 2022, se emitió el certificado final de obras.
11. El 2 de marzo de 2023, el Departamento Técnico del IBAVI, en el sentido del Acuerdo de la JCCA, de 30 de noviembre de 2022, y una vez publicados los índices correspondientes a los meses de enero a junio de 2022, emitió un informe con el recálculo y la actualización del importe de la revisión excepcional de precios, en el sentido siguiente:

El departament tècnic proposa a l'òrgan de contractació el pagament de la quantitat provisional de 91.797,41 €, corresponent a la revisió dels índexs dels mesos de gener a juny de 2022; la incorporació de les certificacions K24 (juny 2022), K25 (juliol 2022), K26 (agost 2022), K27 (setembre 2022), K28 (octubre 2022), i K29 (novembre 2022); la inclusió de les despeses generals i del benefici industrial; i deduïnt la sanció imposada, com a partida addicional (d'acord a l'article 10.2 del Reial decret llei 3/2022), revisable a la liquidació del contracte.

12. El 15 de marzo de 2023, de acuerdo con el informe técnico, la directora del Departamento Jurídico del IBAVI emitió la Propuesta de resolución de la revisión excepcional de precios del contrato.

Esta propuesta se notificó a la contratista, a la que se concedió un plazo para presentar alegaciones.

13. El 22 de marzo de 2023, la contratista presentó alegaciones contra la Propuesta de resolución, en las que alegaba su disconformidad con el importe de la revisión excepcional de precios. Concretamente, la contratista alegaba que en el cálculo de la revisión excepcional de precios se tenían que incluir también las partidas ejecutadas y certificadas con precios contradictorios.
14. El 27 de marzo de 2023, el órgano de contratación desestimó las alegaciones de la contratista, anuló la Resolución de 7 de septiembre de 2022, y aprobó la revisión excepcional de precios del contrato, de acuerdo con los informes previos mencionados, en el sentido siguiente:

Resolució

[...]

4. *Aprovar a favor de CONSTRUCCIONES ALEA S.L. el pagament de la suma de 91.797,41€ (IVA exclòs) resultant de la revisió excepcional de preus pendent amb la inclusió de les despeses generals i del benefici industrial i deduïnt la multa imposada per import de 30.000 € en aplicació de la Resolució de la Gerència de 24 de novembre de 2022 i les quanties ja abonades de 244.278, 56€.*

Aquesta quantitat (en còmput previ a la minoració operada per la multa imposada), juntament amb la ja abonada a la contractista per import de 244.278,56€, importa la suma total de la revisió extraordinària de preus del contracte actualitzada que ascendeix a la quantitat de 366.075,97 € pel període comprés entre gener de 2021 i octubre de 2022



(pendent de confirmar l'índex K aplicat a partir del mes de juliol 2022 amb la publicació del INE).

Esta Resolución se notificó a la contratista el 28 de marzo de 2023.

15. El día 28 de abril de 2023, Alea interpuso un nuevo recurso especial en materia de contratación contra la Resolución de 27 de marzo de 2023, de aprobación de la revisión excepcional de precios del contrato.

En resumen, el motivo del recurso especial interpuesto era el siguiente:

Al·legació única. Que en el càlcul de la revisió excepcional de preus s'han d'incloure totes les partides executades i certificades, incloses les executades amb preus nous i/o contradictoris. D'aquesta manera, segons la recurrent, tendria dret a percebre en concepte de revisió excepcional de preus l'import de 92.173,37 €, en comptes de 91.797,41 € aprovats en la Resolució impugnada.

De acuerdo con esto, la recurrente solicitaba la anulabilidad de la resolución impugnada, el derecho a que en el importe de la revisión excepcional se incluyesen las partidas ejecutadas con precios contradictorios, así como el derecho a percibir 92.173,37 €; o, subsidiariamente, que se retrotrajese el procedimiento al momento de calcular nuevamente la revisión excepcional de precios incluyendo los precios contradictorios.

16. El 16 de mayo de 2023, el órgano de contratación remitió a la Junta Consultiva de Contratación (JCCA) el recurso especial en materia de contratación interpuesto, junto con el informe jurídico en relación con el recurso especial interpuesto, preceptivo para la tramitación del recurso.

Este informe jurídico, emitido por la directora del Departamento Jurídico del IBAVI, propone que se desestime el recurso interpuesto.

17. El 19 de septiembre de 2023, el órgano de contratación envió también a la JCCA un informe técnico, emitido por la Dirección Facultativa de las obras, en relación con el recurso, que hace referencia a las partidas ejecutadas con precios contradictorios y la manera de calcularlos.

Fundamentos de derecho

1. El acto objeto del recurso especial es la revisión excepcional de precios, de acuerdo con el Real Decreto-ley 3/2022, de un contrato de obras del IBAVI, que tiene carácter de Administración pública.

Contra estos actos cabe interponer el recurso especial en materia de contratación previsto en 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 (en adelante, 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 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 Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas (en adelante, LPACAP).
3. La recurrente se encuentra legitimada para interponer el recurso, que se ha interpuesto mediante 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. Antes de entrar a analizar las alegaciones de la recurrente, hay que hacer 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.

A todos los efectos, la revisión de precios en los contratos públicos se regula en el artículo 103 la Ley 9/2017, 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.

Ahora bien, ante la crisis económica y social derivada de la guerra en Ucrania, el Estado reguló la posibilidad de revisar de manera excepcional los precios de los contratos de obras mediante el Real Decreto-ley 3/2022, 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.



El régimen jurídico aplicable a 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 cuales interesa mencionar, especialmente, el siguiente:

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 emitida 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 tuviera, 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 ese mismo periodo*. El cálculo de dicho incremento se efectuará suprimiendo de la fórmula aplicable al contrato los términos que representan los elementos de coste distintos 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.

[...]

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 los 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:

[...]

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 todavía no se hubiera ejecutado el 20 por ciento del importe del contrato o no hubiesen transcurrido dos años desde su formalización.

En ambos 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 dicho 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. En relación con lo alegado por la recurrente, cabe decir lo siguiente:

— Alegación única. La recurrente alega que en el cálculo de la revisión excepcional de precios deben incluirse todas las partidas ejecutadas y certificadas, incluidas las ejecutadas con precios nuevos y /o contradictorios. De este modo, según la recurrente, tendría derecho a percibir en concepto de revisión excepcional de precios el importe de 92.173,37 €, en vez de 91.797,41 € aprobados en la Resolución impugnada.

— Contestación a la alegación única.

Por un lado, el informe jurídico que el órgano de contratación ha remitido a la JCCA en relación con el recurso interpuesto, argumenta que la revisión excepcional de precios realizada por el IBAVI se hizo de conformidad con los límites y criterios de cálculo previstos en los artículos 7 y 8 del Real Decreto-ley 3/2022 y de acuerdo con el informe del Departamento Técnico, de 2 de marzo de 2023, en el que señalaron que:

De les certificacions emeses, s'ha descomptat l'import corresponent als preus contradictoris aprovats, que responen a preus actuals de mercat en el moment de la seva aprovació i, per tant, no comporten revisió extraordinària de preus.

En el informe jurídico también se hace referencia a una Sentencia del Tribunal Supremo de 10 de febrero de 2020 (STC n.º 167/2020), dictada en relación con la revisión de precios de proyectos modificados, según la cual:

[...] Es capital para resolver la cuestión planteada a la Sala, saber cómo se han

fijado los precios de los denominados " presupuestos adicionales", pues en función de cómo se hayan establecido (especialmente el momento temporal al que se hayan referido) habrá de aplicarse la revisión de precios de una u otra manera, para que la citada institución cumpla su finalidad.

Así, si los precios de las nuevas unidades de obra -que constituirían el presupuesto adicional- han sido fijados con referencia al momento de la aprobación del proyecto modificado, ya por corresponderse a unidades de obra distintas de las contempladas en el proyecto inicial o ya, tratándose de las mismas, por haberse actualizado.

Coincide con la Sentencia de 21 de marzo de 1991 que parte de una premisa básica para acoger el derecho a la revisión de precios; que los precios que se apliquen al modificado (es decir al presupuesto adicional) sean los mismos que se aplicaron al contrato originario (presupuesto de adjudicación).

Recalca que los precios de las unidades nuevas que se incorporan en los modificados están propuestos por el contratista que está ejecutando las obras, negociados con la Dirección Facultativa de conformidad con el artículo 146.2 del TRLCAP e incorporados al contrato con la aprobación del proyecto modificado y son los precios contradictorios de mercado, en ese momento y a los cuales se aplicará simplemente la reducción a la baja ofertada por el contratista en el contrato original.

Son precios por lo tanto ya actualizados cuando se establecen en el proyecto modificado, por lo que incluir su revisión a partir de la fecha del contrato original equivaldría a pagar la revisión 2 veces.

Por otro lado, en el informe técnico de Dirección Facultativa de 19 de septiembre de 2023, emitido en relación con el recurso interpuesto, se expone lo siguiente:

ANTECEDENTES

Durante la ejecución de precios se ejecutaron tres modificaciones de precios según informes técnicos emitidos con fechas 9/5/2022 (modificado 1), 11/8/22 (Modificado 2) y 7/10/22 (modificado 3) respectivamente; y aprobados por el IBAVI en fecha 11/7/22 (modificado 1) y 14/10/22 (modificado 2 y 3) respectivamente.

Todas las modificaciones han sido ejecutadas según indicaciones dadas por la Dirección Facultativas o bien a solicitud del propio IBAVI.

OBJETO DEL PRESENTE INFORME

El objeto del informe es determinar la justificación y el origen de los nuevos precios aplicados en los modificados anteriormente descritos.

En los informes de precios modificados nos encontramos ante dos tipos de unidades de obras: A- Unidades de obra que NO constan en el proyecto, pero que suponen una ampliación de ellas y se utiliza el precio definido en proyecto de licitación. Se trata, por ejemplo, del incremento de superficie de losa de hormigón en el acceso al aparcamiento para mejorar la seguridad estructural, o la ampliación de superficie de solado en exteriores para mejorar la accesibilidad a las viviendas adaptadas.

En este caso se ha tomado como base el precio unitario existente en el proyecto de licitación y en dichas unidades de obra el IBAVI ha aplicado la correspondiente revisión de precios según el decreto estatal.

B- Unidades de obra que no se reflejan en proyecto inicial. Debido a la singularidad de dichas unidades NO se han podido tomar los precios del Col·legi d'aparelladors de Mallorca 2021 y se han aceptado los precios reales de mercado del momento de ejecutar las obras presentados por la empresa contratista.

Por tanto, en el segundo caso, se trata de partidas nuevas en las cuales la empresa contratista está de acuerdo porque el precio se adecúa al mercado actual y puede obtener su correspondiente margen de beneficio mediante GG+BI, en las cuales y *dado que se trata de unidades de obra con precio de mercado en el momento de su ejecución, no cabe aplicar la revisión de precios extraordinaria.* El cálculo de los precios de mercado se ha realizado mediante precios descompuestos presentados por la propia constructora ALEA basados en unos rendimientos de mano de obra (dedicación en número de horas de los operarios) y precio de materiales de mercado actualizados a fecha de presentación de los presupuestos.

Una vez la Dirección Facultativa estudió los mismos en lo referido a los rendimientos propuestos y los precios de los materiales, para garantizar que los precios propuestos por parte de la empresa constructora ALEA eran de mercado, se aprobaron de la manera siguiente:

-Algunos precios de las '*Unidades de obra B que no se reflejan en proyecto inicial*' se aprobaron tal como se presentaron por parte de ALEA, por ser adecuados tanto los rendimientos como los precios de los materiales.

-Los precios de las '*Unidades de obra B que no se reflejan en proyecto inicial*' que no se aprobaron inicialmente en el estudio por parte de la DF, fue mayoritariamente a consecuencia de que se habían detectado unos rendimientos exagerados de mano de obra (más horas de dedicación de las realmente necesarias para ejecutar la partida en cuestión, lo que disparaba el precio de la partida), en los cuales la Dirección Facultativa, en base a su experiencia, propuso a la constructora modificarlos y presentar un nuevo descompuesto consensuando el rendimiento de acuerdo a la realidad. Así se hizo y se aprobaron.

-En otros casos, y estos fueron minoritarios, se observó que el precio del material presentado estaba por encima del precio de mercado actual. Para ello, la Dirección Facultativa consultaba o solicitaba el precio del material en cuestión a diferentes empresas suministradoras (por ejemplo, consolidante de superficies de la casa KERAKOL, kg de hierro IPN-140 consultado con Hierros y Aceros de Mallorca, topes de puertas consultados con BAUHAUS Y LEROY MERLIN, etc.) el cual era trasladado a la constructora, y con la cual, al igual que en el caso de los rendimientos, se llegaba a un acuerdo, como se demuestra por la ejecución de los trabajos de dichos presupuestos.

Por todo ello, la Dirección Facultativa considera que dichas unidades de obra B no serían objeto de revisión, ya que se trata de precios de mercado actualizados y consensuados en el momento de la ejecución.

Al contrario de lo que argumenta el IBAVI, la JCCA es favorable a la inclusión en el cálculo de la revisión extraordinaria de precios del Real Decreto-ley 3/2022, las partidas ejecutadas y certificadas con precios contradictorios, sea cual sea el tipo de partida de obra ejecutada y sea cual sea el momento en el que se hayan aprobado los precios a aplicar en la certificación.



Este criterio es el que se adoptó en el Acuerdo de la Comisión Permanente de la JCCA, de 30 de junio de 2023, que estimó un recurso especial en materia de contratación de la misma empresa —Alea—, contra la aprobación de la revisión extraordinaria de precios de un contrato de obras del mismo órgano de contratación — el IBAVI—, para la ejecución de 22 viviendas de protección pública y aparcamientos en la calle des Molí Nou, en Vilafranca de Bonany . Concretamente, en la consideración jurídica 6 del Acuerdo mencionado, se argumentó que:

*Si, com hem assenyalat, la finalitat de la norma és adaptar la situació de certs contractes a un increment excepcional en el cost de determinats materials, i si el contracte s'ha executat correctament, però de manera que en l'execució han sorgit noves partides no previstes en el projecte inicial que han donat lloc a l'aprovació d'un modificat, sembla raonable entendre que, per aconseguir l'objectiu de la norma, la revisió excepcional s'ha d'aplicar també a aquestes noves unitats d'obra.
[...]*

D'acord amb l'article 8.b) de l'RDL 3/2022, és procedent calcular l'import de la revisió excepcional de preus sense excloure cap partida de les incloses en les certificacions d'obra, ja que aquest article disposa que:

La quantia resultant de la revisió excepcional s'ha de calcular de la manera següent:

b) Quan el plec de clàusules administratives particulars no estableixi la fórmula de revisió de preus, aquesta quantia es determinarà com la diferència entre l'import certificat per l'execució de l'obra cada any des de l'1 de gener de 2021, o des de la primera certificació si és posterior, fins a la conclusió del contracte i el que s'hauria certificat si aquesta execució hagués tingut dret a revisió de preus.

En conclusió, per al càlcul de l'import de la revisió excepcional de preus, una vegada superat el llindar d'entrada de l'increment igual o superior al 5 % establert en l'article 7, no s'han d'excloure determinades partides, ja que l'import certificat del contracte inclou totes les partides executades, tant les previstes en el projecte com les noves unitats d'obra.

Cabe añadir que la Oficina de Contratación Pública del Departamento de Hacienda y Administración Pública del Gobierno de Aragón, también se ha pronunciado en el mismo sentido en la contestación a una consulta planteada para un caso similar (Consulta 04-22), donde concluye que:

Nada impide la revisión de los precios nuevos introducidos en el contrato, siempre y cuando el contrato cumpla todos los requisitos previstos en el Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, y el Decreto-ley 3/2022, de 6 de abril, del Gobierno de Aragón, para que proceda la revisión excepcional de precios, aunque parece razonable pensar que los nuevos precios estarán más ajustados a la situación actual del mercado.

Efectivamente, puede parecer más razonable que las partidas con precios contradictorios, que se pueden considerar precios nuevos y además, han sido consensuados recientemente con la contratista, no les resulta de aplicación el régimen de la revisión excepcional de precios. Los precios contradictorios seguramente se ajustan bastante más a la realidad del mercado actual. Quizás



por este motivo exista tan poca diferencia entre el importe de la revisión excepcional que reclama la contratista (92.173,37 €) y el importe que fue aprobado en la resolución impugnada (91.797,41 €).

Ahora bien, hay que insistir en que la revisión de precios que nos ocupa no es la revisión de precios «ordinaria» del artículo 103 de la LCSP, sino la extraordinaria del Real Decreto-ley 3/2022, en el que se reguló de manera expresa la manera de realizar los cálculos, haciendo referencia al concepto de importe certificado y sin excluir ninguna partida.

En este sentido, el argumento de la Sentencia del Tribunal Supremo, de 10 de febrero de 2020 (n.º 167/2020), tampoco es válido porque se trata de una Sentencia dictada en interpretación de la revisión de precios de la LCSP, pero no de la revisión extraordinaria de precios aprobada en 2022.

Por todo ello, se tiene que estimar la alegación de la recurrente, en el sentido de retrotraer el procedimiento al momento de calcular nuevamente el importe de la revisión excepcional de precios, sin excluir ninguna partida certificada.

Por todo ello, dicto el siguiente

Acuerdo

1. Estimar íntegramente las pretensiones de la recurrente y anular la Resolución de 27 de marzo de 2023, de la directora gerente del IBAVI, en virtud de la que se aprobó la revisión extraordinaria de precios prevista en el Real Decreto-ley 3/2022, en relación con el contrato de obras de ejecución de 19 viviendas de protección pública y aparcamientos y de la urbanización y dotación de servicios de la calle Salvador Espriu de Palma..
2. Ordenar al órgano de contratación que retotraiga el procedimiento al momento de calcular nuevamente el importe de la revisión excepcional de precios, de acuerdo con lo previsto en el artículo 8.b) del Real Decreto-ley 3/2022, sin excluir ninguna partida certificada.
3. Notificar este Acuerdo a la recurrente y al órgano de contratación.

Interposición de recursos

Contra este Acuerdo —que agota la vía administrativa— cabe 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



G
O
I
B
/

acuerdo con los artículos 10.1.a) y 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, reguladora de la Jurisdicción Contencioso-administrativa.

Palma, en la fecha de la firma electrónica

La secretaria de la Junta Consultiva de
Contratación Administrativa de las Illes Balears

María Matilde Martínez Montero