



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

Exp. Junta Consultiva: RES 16/2023

Resolució del recurs especial en matèria de contractació

Exp. d'origen: contracte administratiu d'obres d'execució de 22 habitatges de protecció pública i aparcaments al carrer des Molí Nou a Vilafranca de Bonany

Òrgan de contractació: Institut Balear de l'Habitatge (IBAVI)

Recurrent: Construcciones Alea, SL

### **Acord de la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de 30 de juny de 2023**

Vist el recurs especial en matèria de contractació que ha interposat l'empresa Construcciones Alea, SL, contra la Resolució de la directora gerent de l'Institut Balear de l'Habitatge de 24 de març de 2023, en virtut de la qual es va aprovar la nova revisió extraordinària dels preus del contracte esmentat, la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa, en sessió de 30 de juny de 2023, ha adoptat l'Acord següent:

#### **Fets**

1. El 19 de novembre de 2020, l'Institut Balear de l'Habitatge (l'IBAVI o l'òrgan de contractació) i l'empresa Construcciones Alea, SL (en endavant, Alea o la contractista), varen formalitzar el contracte d'obres d'execució de 22 habitatges de protecció pública i aparcaments al carrer des Molí Nou a Vilafranca de Bonany.

El preu de les obres es va fixar en 2.795.620,74 € (amb l'IVA inclòs) i les obres s'havien d'executar en un termini d'execució d'obres de 17 mesos. D'acord amb el PCAP no estava prevista la possibilitat de revisió ordinària de preus.

2. El dia 8 de juny de 2022, la contractista va sol·licitar la revisió excepcional dels preus del contracte, en virtut del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, el qual va preveure mesures excepcionals en matèria de revisió de preus en els contractes públics d'obres.
3. El 20 de juny de 2022, l'òrgan de contractació, d'acord amb la proposta de la Direcció Facultativa de 31 de març de 2022 i amb la tramitació prèvia corresponent, va aprovar la modificació del contracte per incloure-hi partides



sorgides durant l'execució de les obres i no incloses en el projecte ni en el pressupost. També es va modificar el termini d'execució de les obres.

La modificació va suposar un increment del preu del contracte per l'import de 77.709,50 € (amb l'IVA exclòs), la qual cosa es correspon amb el 7,88 % del preu original del contracte (2.541.473,40 €, amb l'IVA exclòs).

Respecte d'això, en l'expedient consta que l'òrgan de contractació i la contractista varen subscriure actes de conformitat d'aprovació de les partides addicionals i dels preus contradictoris que varen donar lloc a la modificació del contracte.

4. El 6 de setembre de 2022, també amb la tramitació prèvia del procediment corresponent, l'òrgan de contractació va reconèixer a la contractista el dret a la revisió excepcional de preus sol·licitada en virtut de l'RDL 3/2022, i de la part dispositiva de la Resolució d'aprovació de la revisió excepcional de preus resulta d'interès el punt següent:

#### **Resolució**

[...]

2. Aprovar a favor de CONSTRUCCIONES ALEA, SL, el pagament de 168.496,33 € (IVA exclòs) resultants de la revisió excepcional de preus del període comprès entre gener de 2021 i juny 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 resultant de la revisió de preus de gener a juny de 2022 que ascendeix a 93.407,81 € de pressupost d'execució material que 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'art. 10.2 del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març.

[...]

5. El 6 d'octubre de 2022, la contractista va interposar un recurs especial en matèria de contractació contra la Resolució de 6 de setembre de 2022, en virtut de la qual s'havia aprovat la revisió excepcional del preu del contracte.
6. El 16 de desembre de 2022, amb la tramitació prèvia corresponent de l'expedient del recurs especial, la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de les Illes Balears (JCCA) va estimar el recurs interposat en el sentit següent:

#### **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 8 de setembre de 2022, en virtut de



la qual es va aprovar la revisió excepcional de preus del contracte d'obres d'execució de 22 habitatges de protecció pública i aparcaments al carrer des Molí Nou a Vilafranca de Bonany.

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'art. 8 b) del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, i amb les indicacions del punt 8 d'aquest Acord.

[...]

En resum, en el punt 8 de l'Acord, la Comissió Permanent disposa:

[...] l'òrgan de contractació haurà de retrotreure el procediment per tal de 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.

L'Acord de la Comissió Permanent es va notificar a la interessada i a l'òrgan de contractació.

7. El 30 de desembre de 2022, la direcció facultativa de l'obra va emetre el certificat final d'obres.
8. El 13 de març de 2023, la Unitat Tècnica de l'IBAVI, un cop publicats els índexs corresponents als mesos de gener a juny de 2022 i en el sentit de l'Acord de resolució del recurs especial esmentat, va emetre un informe d'actualització dels imports de la revisió excepcional de preus, en el qual va concloure:

1a. Que la quantia resultant de l'actualització, segons les especificacions de càlcul del Reial decret llei, incloent les despeses generals i el benefici industrial, és de 349.608,88 € de pressupost d'execució del contracte (PEC).

2a. Que aquesta quantia calculada és provisional, ja que no s'han publicat en el BOE els índexs oficials més enllà del segon trimestre de 2022. De manera que, d'aquests, 265.599,14 € de pressupost d'execució per contracte (PEC) són definitius, corresponents als mesos de gener de 2021 a juny de 2022, i 84.009,74 € de pressupost d'execució per contracte (PEC) són provisionals, corresponents als mesos de juliol de 2022 a desembre de 2023. L'import es corregirà, si escau, a l'alça o a la baixa, a la liquidació del contracte, amb els índexs oficials definitius corresponents al període en què s'hagi aplicat la revisió, d'acord amb l'article 10.2 del Reial decret llei 3/2022).

3a. Que l'empresa contractista ja ha percebut, a data d'avui, 168.496,33 € corresponents a la revisió excepcional de preus, de manera que la diferència respecte a aquesta actualització i la inclusió de les despeses generals el benefici industrial és de 181.112,55 €.

PROPOSTA

El departament tècnic proposa a l'òrgan de contractació el pagament de la quantitat provisional de 181.112,55 €, corresponent a la revisió dels índexs dels mesos de gener a juny de 2022, la inclusió de les certificacions de la K17 (maig 2022) a la K24 (desembre 2022) i la inclusió de les despeses generals i del benefici industrial, com a partida addicional (d'acord amb l'article 10.2 del Reial decret llei 3/2022), revisable a la liquidació del contracte.

9. El 16 de març de 2023, es va emetre una proposta de resolució per anul·lar la Resolució de la revisió excepcional de preus de 6 de setembre de 2022 i recalcul·lar-la d'acord amb l'informe tècnic esmentat.

Aquesta proposta de resolució es va notificar a la contractista, a la qual es concedí un termini per presentar al·legacions.

10. El 22 de març de 2023, la contractista va presentar al·legacions contra la proposta de resolució amb el recàlcul de la revisió extraordinària de preus del contracte. Essencialment, el que l'empresa al·legava 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 març de 2023, l'òrgan de contractació va desestimar les al·legacions de la contractista i va dictar la Resolució de revisió excepcional de preus, en la qual va disposar:

#### **Resolució**

1. Anul·lar la Resolució de la directora gerent de l'IBAVI de 6 de setembre de 2022 per la qual es va aprovar la revisió excepcional de preus del contracte d'obres d'edificació de 22 habitatges de protecció pública a Vilafranca de Bonany, formalitzat el 19 de novembre de 2020 amb l'empresa Construcciones ALEA, SL, i retrotreure les actuacions al moment de calcular novament l'import de la revisió excepcional de preus d'acord amb el que preveu l'art. 8 b) del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, i amb les indicacions del punt 8 dels fonaments de dret de la Resolució de la Junta Consultiva de 16 de desembre de 2022.

2. Acordar la conservació dels actes i tràmits del procediment que no es vegin afectats pel pronunciament de la Resolució de la Junta Consultiva de Contractació de les Illes Balears.

3. Reconèixer el dret a la revisió excepcional de preus del contracte per a l'execució de les obres d'edificació de 22 habitatges de protecció pública al carrer des Molí Nou a Vilafranca (exp. 14/2020), formalitzat el 19 de novembre de 2020 amb l'empresa CONSTRUCCIONES ALEA, SL, amb CIF B-32001687, tot això en compliment dels requisits legals ordenats en els articles 6 i seg. del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març.



4. Aprovar a favor de CONSTRUCCIONES ALEA, SL, el pagament de la suma de 181.112,55 € (IVA exclòs) resultant de la revisió excepcional de preus pendent. Aquesta quantia juntament amb la ja abonada a la contractista per import de 168.496,33 € sumen l'import de la revisió extraordinària de preus del contracte actualitzada que ascendeix a la quantitat de 349.608,88 € pel període comprès entre gener de 2021 i desembre de 2022, previ compliment dels condicionants establerts en l'article 10 de l'RDL 3/2022 i segons el darrer informe emès pel Departament Tècnic de l'IBAVI.

D'aquest import total, 265.599,14 €, corresponents als mesos de gener de 2021 a juny de 2022, són definitius, i 84.009,74 €, corresponents als mesos de juliol de 2022 a desembre de 2022, són provisionals (pendent de confirmar l'índex K aplicat a partir del mes de juliol 2022 amb la publicació del INE). Per tant, aquesta suma es corregirà, si escau, a l'alça o a la baixa, a la liquidació del contracte, amb els índexs oficials definitius corresponents al període en què s' hagi aplicat la revisió, d'acord a l'article 10.2 RDL 3/2022.

[...]

Aquesta Resolució es va notificar a la contractista el 27 de març de 2023.

12. El 27 d'abril de 2023, Alea va interposar un nou recurs especial en matèria de contractació contra la Resolució de la directora gerent de l'IBAVI de 24 de març de 2023, mitjançant el qual sol·licita 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 maig de 2023, l'òrgan de contractació va trametre a la Junta Consultiva de Contractació Administrativa el recurs especial en matèria de contractació interposat, juntament amb l'expedient administratiu i l'informe jurídic preceptiu per a la tramitació del recurs. L'informe jurídic proposa que s'ha de desestimar el recurs interposat.



## Fonaments de dret

1. L'acte objecte del recurs especial és la Resolució per la qual es va aprovar l'aplicació de la revisió excepcional de preus recollida en el Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, a un contracte d'obres de l'IBAVI, el qual té caràcter d'administració pública.

Contra aquests actes es pot interposar el recurs especial en matèria de contractació que preveu l'article 66 de la Llei 3/2003, de 26 de març, de règim jurídic de l'Administració de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears (LRJCAIB). La competència per resoldre aquest recurs correspon a la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa, d'acord amb la lletra *m*) de l'article 2 i l'article 7 del text consolidat del Decret pel qual es creen la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de la Comunitat Autònoma de les Illes Balears, el Registre de contractes i el Registre de contractistes, aprovat pel Decret 3/2016, de 29 de gener.

2. El règim jurídic aplicable al fons és el del Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, de mesures per a la millora de la sostenibilitat del transport de mercaderies per carretera i del funcionament de la cadena logística, i pel qual es transposa la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de juliol de 2020, per la qual es fixen normes específiques respecte a la Directiva 96/71/CE i la Directiva 2014/67/UE per al desplaçament dels conductors en el sector del transport per carretera, i de mesures excepcionals en matèria de revisió de preus en els contractes públics d'obres, modificat per l'article 15 del Reial decret llei 14/2022, d'1 d'agost, de mesures de sostenibilitat econòmica en l'àmbit del transport, en matèria de beques i ajudes a l'estudi, així com de mesures d'estalvi, eficiència energètica i de reducció de la dependència energètica del gas natural.

La Comunitat Autònoma de les Illes Balears, mitjançant l'Acord del Consell de Govern de 30 de març de 2022 (BOIB núm. 44, de 31 de març de 2022), va acordar l'aplicació del que disposa el Reial decret llei 3/2022 en l'àmbit de la Comunitat Autònoma.

També resulta aplicable la normativa que regula, amb caràcter general, la revisió de preus en els contractes públics recollida en la Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, el Reial decret 55/2017, de 3 de febrer, pel qual es desenvolupa la Llei 2/2015, de 30 de març, de desindexació de l'economia espanyola, i el Reial decret 1098/2001, de 12 d'octubre, pel qual s'aprova el Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques.

El procediment de tramitació del recurs especial de l'article 66 de l'LRJCAIB equival al recurs de reposició dels articles 123 i 124 de la Llei 39/2015, d'1



d'octubre, del procediment administratiu comú de les administracions públiques (LPACAP).

3. La recurrent es troba legitimada per interposar el recurs, que s'ha interposat mitjançant un representant acreditat.
4. El termini per interposar el recurs especial de l'article 66 de l'LRJCAIB, d'acord amb l'article 122 de l'LPACAP, és d'un mes des de la notificació de l'acte impugnat.

El recurs s'ha interposat dins el termini establert.

5. Els principals motius d'oposició de la recurrent són els següents:

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. Abans d'entrar a analitzar les al·legacions de la recurrent, cal fer una referència als preceptes que resulten d'aplicació directa a la qüestió plantejada, així com als que contribueixen, mitjançant la seva interpretació sistemàtica, a completar el quadre normatiu aplicable per obtenir la solució correcta a la qüestió que es planteja.

6.1. La revisió de preus excepcional dels contractes d'obres que permet el Reial decret llei 3/2022 es recull en els articles 6 a 10, dels quals interessa esmentar, especialment, els fragments següents:

#### **Article 6. Casos susceptibles de revisió excepcional de preus en els contractes d'obres**

1. Excepcionalment, en els **contractes públics d'obres**, ja siguin administratius o privats, adjudicats per qualsevol de les entitats que formin part del sector públic estatal **que es trobin en execució, licitació, adjudicació o formalització a l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei**, o l'anunci d'adjudicació del qual o formalització es publiqui en la plataforma de contractació del sector públic en el període d'un any des de l'entrada en vigor d'aquest Reial decret llei, **es reconeixerà al contractista la possibilitat d'una revisió excepcional de preus sempre que concorri la circumstància establerta en aquest Reial decret llei.**

[...]

#### **Article 7. Reconeixement de la revisió excepcional de preus**

1. **La revisió excepcional de preus es reconeixerà quan l'increment del cost dels materials emprats per al contracte d'obres hagi tingut un impacte directe i rellevant en l'economia del contracte durant la seva vigència i fins a la seva finalització**, això és, una vegada formalitzada l'acta de recepció i emès el certificat final corresponent.

A aquest efecte es considerarà que existeix tal impacte quan **l'increment del cost de materials siderúrgics, materials bituminosos, alumini o coure**, calculat **aplicant als imports del contracte certificats en el període, sempre posterior a l'1 de gener de 2021**, que determini el contractista en la seva sol·licitud i que **no pot ser inferior a 12 ni superior a 24 mesos**, la seva **fórmula de revisió de preus** si la té, i, en defecte d'això, aplicant la que **per la naturalesa de les obres li correspongui** d'entre les fixades en el Reial decret 1359/2011, de 7 d'octubre, **excedeixi el 5 per cent de l'import certificat del contracte en aquest mateix període**. El càlcul d'aquest increment s'efectuarà suprimint de la fórmula aplicable al contracte els termes que representen els elements de cost diferents dels esmentats, i incrementant el terme fix, que representa la fracció no revisable del preu del contracte, en el valor dels coeficients dels termes suprimits, de manera que la suma de tots els coeficients mantinguts més el terme fix sigui la unitat.

En cas que el contracte tingui una durada inferior a dotze mesos, l'increment del cost es calcularà sobre la totalitat dels imports del contracte certificats. El període mínim de durada del contracte perquè pugui ser aplicable aquesta revisió excepcional de preus serà de quatre mesos, per sota del qual no existirà aquest dret.

Per ordre del Ministeri d'Hisenda i Funció Pública, amb l'informe previ del Comitè Superior de Preus de Contractes de l'Estat, es poden establir altres materials l'increment de cost dels quals també s'hagi de tenir en compte als efectes anteriors.



2. La quantia de la revisió excepcional a la qual es refereix aquest article no pot ser superior al 20 per cent del preu d'adjudicació del contracte. Aquesta quantia no es prendrà en consideració a l'efecte del límit del 50 per cent previst en l'article 205.2 de la Llei 9/2017, de 8 de novembre, i en l'article 111.2 del Reial decret llei 3/2020, de 4 de febrer, ni a l'efecte d'altres límits sobre modificacions prevists en la normativa anterior que fos aplicable al contracte.

### **Article 8. Criteris de càlcul de la revisió excepcional de preus**

La quantia resultant de la revisió excepcional es calcularà de la manera següent:

a) [...]

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, aplicant la fórmula que aparegui en el projecte de construcció que hagi servit de base per a la licitació o, si no n'hi ha, la que hagués correspost al contracte** d'entre les esmentades en el Reial decret 1359/2011, de 7 d'octubre, modificada suprimint el terme que representi l'element de cost corresponent a energia, i incrementant el terme fix, que representa la fracció no revisable del preu del contracte, en el valor del coeficient del terme suprimit, de manera que la suma de tots els coeficients mantinguts més el terme fix sigui la unitat. Aquesta regla s'aplicarà encara que no s'hagi executat el 20 per cent de l'import del contracte o no hagin transcorregut dos anys des de la formalització.

En tots dos casos, **la data a considerar com a referència per als índexs de preus** representats amb subíndex 0 en les fórmules de revisió és la **data de formalització** del contracte, sempre que la formalització es produeixi en el termini de tres mesos des de la finalització del termini de presentació d'ofertes, o respecte a la data en què acabi aquest termini de tres mesos si la formalització es produeix amb posterioritat. En tot cas, **si la data de formalització és anterior a l'1 de gener de 2021, es prendrà com a referència el 31 de desembre de 2020.**

6.2. Per determinar què s'ha d'entendre com a *import certificat del contracte* i com a *import certificat per l'execució de l'obra*, resulten aplicables els articles següents del Reial decret 1098/2001:

### **Article 148 Relacions valorades**

1. El director de l'obra, prenent com a base els mesuraments de les unitats d'obra executades a què es refereix l'article anterior i els preus contractats, ha de redactar mensualment la corresponent relació valorada a l'origen.

2. No es pot ometre la redacció d'aquesta relació valorada mensual pel fet que, algun mes, l'obra efectuada hagi estat de petit volum o fins i tot nul·la, tret que l'Administració hagi acordat la suspensió de l'obra.

3. **L'obra executada s'ha de valorar als preus d'execució material** que figurin en el quadre de preus unitaris del projecte per a cada unitat d'obra **i als preus de les noves unitats d'obra no previstes en el contracte que hagin estat degudament autoritzats** i tenint en compte el que preveuen els corresponents plecs per a abonaments d'obres



defectuoses, materials proveïts, partides alçades i abonaments a càrrec de l'equip posat en obra.

Al resultat de la valoració, obtingut tal com consta en el paràgraf anterior, se li han d'augmentar els percentatges adoptats per formar el pressupost base de licitació i la xifra que resulti de l'operació anterior s'ha de multiplicar pel coeficient d'adjudicació, de manera que **s'obté la relació valorada que s'aplica a la certificació d'obra** corresponent al període de pagament d'acord amb el contingut en el plec de clàusules administratives particulars del contracte.

[...]

#### **Article 150** **Certificacions d'obra**

A l'efecte de l'article 99.4 de la Llei [actual art. 198.4 LCSP], el director, sobre la base de la relació valorada, ha d'expedir la certificació d'obra corresponent en el termini màxim de deu dies següents al període a què correspongui.

[...]

#### **Article 158** **Preu de les unitats d'obra no previstes en el contracte**

1. Quan es consideri necessari emprar materials o executar unitats d'obra que no figurin en el projecte, la proposta del director de l'obra sobre els nous preus que cal fixar s'ha de basar quan sigui aplicable en els costos elementals fixats en la descomposició dels preus unitaris integrats en el contracte i, en qualsevol cas, en els costos que corresponguin a la data en què va tenir lloc l'adjudicació.

2. Els nous preus, una vegada aprovats per l'òrgan de contractació, es consideren incorporats a tots els efectes als quadres de preus del projecte, sens perjudici del que estableix l'article 146.2 de la Llei.

7. Entrant ja en el fons del recurs, cal dir, en primer lloc, que la revisió de preus sobre la qual versa el recurs és un cas de revisió excepcional de preus, atès que es tracta d'un contracte d'obres enquadrat en els supòsits dels articles 7 i 8 b) del Reial decret llei 3/2022, concretament:

- És un contracte d'obres en què s'ha acreditat que l'increment del cost dels materials assenyalats en l'article 7, en un període d'un any, és superior al 5 % de l'import certificat del mateix període.
- I és un contracte d'obres en què no s'ha establert cap fórmula de revisió en el Plec de clàusules administratives.

Segons l'exposició de motius del Reial decret llei 3/2022:

La Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic, permet en l'article 103 la revisió periòdica i predeterminada per als contractes d'obra del sector públic a través del mecanisme de la revisió de preus, aplicable quan el contracte s'hagi executat almenys en un 20 per cent del seu import i hagin transcorregut dos anys des de la formalització. No obstant això, la magnitud i el caràcter imprevisible de l'alça experimentada el darrer any



pels preus d'un nombre limitat de matèries primeres indispensables per a la realització de determinades obres no és possible afrontar-la amb aquest mecanisme en els contractes els plecs dels quals no incorporen revisió de preus, així com en els que, encara que la incorporen, no hagin transcorregut dos anys des de la formalització o no se n'hagi executat el 20 per cent de l'import.

Davant aquesta circumstància, notablement perjudicial per a l'interès públic subjacent en qualsevol contracte del sector públic i que també afecta greument els operadors econòmics del sector de l'obra civil, s'ha considerat oportú adoptar mesures urgents i de caràcter excepcional per a, únicament en aquests supòsits, permetre una revisió excepcional dels preus del contracte per poder revisar preus en contractes d'obres des del primer dia, sense que hagin transcorregut 2 anys des de la formalització ni s'ha executat el 20 % de l'obra, durant tota la vigència i fins a la finalització del contracte.

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.

L'informe jurídic que l'òrgan de contractació ha emès en relació amb el recurs interposat fa referència als preus contradictoris de les partides addicionals incloses en el modificat, les quals són objecte de controvèrsia. Concretament, en l'informe es fa constar que:

Els addicionals als quals es fa referència en l'informe, inclosos en les certificacions K16, K18, K19, K20, K21 (quant al descompte de 393,33 €), K23 i K24, es varen aprovar mitjançant la Resolució de la directora gerent de 27 de juny de 2022 (rectificada per la Resolució de 28 de juny de 2023, atesa l'errada en el percentatge del GG —aplicació inicial del 15 % en lloc del 13 %—) per un import de 77.408,51 € (PEC amb baixa).

Amb caràcter previ a aquesta resolució, el 5 de maig de 2022, es va donar trasllat a la contractista de la valoració resultant d'aquesta modificació, la qual va ser acceptada expressament per CONSTRUCCIONES ALEA, SL, el següent dia 13 de maig de 2022.

Pel que fa als addicionals inclosos en la certificació K25, consten actes de conformitat de 27 de febrer i 24 de març de 2023 (en aquesta fins a quatre partides) que signa la contractista i en les quals es fa constar expressament que «No procede aplicar revisión de precios sobre los precios que comprenden el presente documento por tratarse de precios actuales de mercado».

Per tant, segons aquest informe, els preus contradictoris corresponents a les partides addicionals als quals fa referència l'informe tècnic d'actualització de la revisió extraordinària de preus emès el 14 de març de 2023 varen ser acceptats expressament per la contractista. A més, la contractista va signar de conformitat que aquestes modificacions no serien objecte de revisió de preus perquè es tracta de preus de mercat.



En canvi, la recurrent al·lega 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.

Respecte d'això, cal dir que, d'acord amb l'article 158 del Reglament general de la Llei de contractes de les administracions públiques (RGLCAP), els nous preus que cal fixar s'han de basar, quan resulti aplicable, en els costos elementals fixats en la descomposició dels preus unitaris integrats en el contracte i, en qualsevol cas, en els costos que corresponguin a la data en què va tenir lloc l'adjudicació.

El contracte en qüestió es va adjudicar el 22 d'octubre de 2020, però de la documentació que consta en l'expedient, en relació amb la fixació dels preus contradictoris per a la tramitació del modificat, es desprèn que es varen prendre en consideració els preus de la base de dades del Col·legi Oficial d'Arquitectes Tècnics de Mallorca de 2021, que eren els preus vigents en la data de fixació dels preus esmentats.

Aquests preus, si bé segurament eren superiors als preus del 2020, any d'adjudicació del contracte, es podien considerar preus de mercat actualitzats a 2021, però no s'havien augmentat per les conseqüències que el començament de la guerra d'Ucraïna va tenir sobre els preus de determinats materials, la qual cosa va fer que l'Estat, el mes de març de 2022, aprovàs el Reial decret llei 3/2022, que regula la revisió excepcional de preus.

Així, no es pot acceptar l'argument de l'òrgan de contractació segons el qual la contractista havia acceptat en les actes del modificat que les partides addicionals no serien objecte de revisió de preus, ja que la revisió de preus que al·lega la recurrent no és la revisió de preus de l'LCSP, la qual a més no estava prevista en el PCAP, sinó la revisió extraordinària de l'RDL 3/2022, excepcional i ben diferent de la que regula l'article 103 de l'LCSP, en el cas que s'hagués previst per a aquest contracte concret.

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.

Per tant, aquesta al·legació s'ha d'estimar.

Per tot això, dict el següent

### **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 24 de març de 2023, en virtut de la qual es va aprovar la revisió extraordinària de preus del contracte d'execució d'obres de l'edifici de 22 habitatges de protecció pública al carrer des Molí Nou, 1, a Vilafranca de Bonany, prevista en el Reial decret llei 3/2022, d'1 de març, i l'avenença amb l'acord de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de les Illes Balears.
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 7 d'aquest Acord.
3. Notificar aquest Acord a la recurrent i a l'òrgan de contractació.

### **Interposició de recursos**

Contra aquest Acord —que exhaureix la via administrativa— es pot interposar un recurs contenciós administratiu davant la Sala Contenciosa Administrativa del Tribunal Superior de Justícia de les Illes Balears en el termini de dos mesos comptadors des de l'endemà d'haver-ne rebut la notificació, d'acord amb els articles 10.1.a) i 46 de la Llei 29/1998, de 13 de juliol, reguladora de la jurisdicció contenciosa administrativa.