



Acord de la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de 30 d'octubre de 2023

Atès el recurs especial en matèria de contractació que ha interposat l'empresa Construcciones Alea, SL, contra la Resolució de 27 de març de 2023, de la directora gerent de l'IBAVI en virtut de la qual es va aprovar la revisió extraordinària de preus prevista en el Reial decret lleï 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 trasllada la Directiva (UE) 2020/1057, de 15 de juliol de 2020, per la qual es fixen normes específiques pel que fa 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, en relació amb el contracte esmentat a dalt, la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa, en sessió de 30 d'octubre de 2023, ha adoptat l'Acord següent:

Fets

1. El 4 de juny de 2020, l'Institut Balear de l'Habitatge (d'ara endavant, l'òrgan de contractació) i l'empresa Construcciones Alea, SL (d'ara endavant, Alea o la contractista), varen formalitzar el contracte d'obres d'execució de 19 habitatges de protecció pública i aparcaments i de la urbanització i dotació de serveis a Palma, al carrer de Salvador Espriu.

El preu de les obres es va fixar en 2.901.138,31 € (amb l'IVA inclòs) i, d'acord amb el PCAP, no estava prevista la revisió de preus de l'article 103 i següents de Llei 9/2017, de 8 de novembre, de contractes del sector públic.



2. El 8 de juny de 2022, mentre el contracte estava en execució, la contractista va sol·licitar la revisió excepcional de preus, d'acord amb allò que preveu el Reial decret llei 3/2022, en el qual es varen aprovar mesures excepcionals en matèria de revisió de preus dels contractes públics d'obres.
3. L' 11 de juliol de 2022, l'IBAVI va aprova les modificacions sol·licitades i valorades per la direcció facultativa el 24 de maig de 2022, per import de 220.762,32 € (IVA exclòs), com també l'ampliació del termini d'execució fins al 25 de juliol de 2022.
4. El 20 de juliol de 2022, el departament tècnic de l'IBAVI va emetre un informe en el qual es va calcular l'import de la revisió excepcional de preus del contracte, d'acord amb l'article 6 i següents del Reial decret llei 3/2022.

En l'informe tècnic es va concloure que el contracte era susceptible de la revisió excepcional de preus, ja que havia existit un impacte directe i rellevant en l'economia del contracte superior al 5 % i que, d'acord amb les especificacions del càlcul de l'esmentat Reial decret llei 3/2022, la quantia provisional resultant a pagar a la contractista com a partida addicional a la certificació final de l'obra era de 201.883,11 €, revisable a la liquidació del contracte.

5. El 22 de juliol de 2022, el Departament jurídic de l'IBAVI, d'acord amb l'informe tècnic esmentat, va emetre la Proposta de resolució de la revisió de preus del contracte.

Aquest proposta es va notificar a la contractista amb el corresponent termini d'audiència per presentar al·legacions.

6. El 4 d'agost de 2022, la contractista va presentar al·legacions contra la Proposta de resolució, en les quals acceptava expressament l'import de la revisió excepcional i sol·licitava únicament l'ampliació del termini d'execució de les obres fins al 10 de setembre de 2022.
7. El 7 de setembre de 2022, l'òrgan de contractació va aprovar la revisió excepcional de preus, d'acord amb el Reial decret llei 3/2022, en el sentit següent:

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 d'octubre de 2022, la contractista va interposar un recurs especial en matèria de contractació contra la Resolució de 7 de setembre de 2022, el qual va resoldre la Comissió Permanent de la Junta Consultiva de Contractació Administrativa de les Illes Balears (JCCA), el 30 de novembre de 2022.

La JCCA va resoldre el recurs especial 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 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 resum, en el punt 8 de l'Acord, la Comissió Permanent va disposar 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.*

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

9. El 14 d'octubre de 2022, l'òrgan de contractació va aprovar altres modificacions en el contracte, les quals havia proposat la Direcció Facultativa el 10 i el 13 d'octubre de 2022, que suposaven un increment del preu del contracte per l'import de 64.896,54 € (IVA exclòs), corresponent amb el 2,24 % del preu original del contracte (2.901.138,31 €, amb l'IVA exclòs).



10. El 25 de novembre de 2022, es va emetre el certificat final d'obres.
11. El 2 de març de 2023, el Departament Tècnic de l'IBAVI, en el sentit de l'Acord de la JCCA, de 30 de novembre de 2022, i un cop publicats els índexs corresponents als mesos de gener a juny de 2022, va emetre un informe amb el recàlcul i l'actualització de l'import de la revisió excepcional de preus, en el sentit següent:

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 deduint 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 març de 2023, d'acord amb l'informe tècnic, la directora del Departament Jurídic de l'IBAVI va emetre la Proposta de resolució de la revisió excepcional de preus del contracte.

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

13. El 22 de març de 2023, la contractista va presentar al·legacions contra la Proposta de resolució, en les quals al·legava la seva disconformitat amb l'import de la revisió excepcional de preus. Concretament, la contractista al·legava que en el càlcul de la revisió excepcional de preus s'havien d'incloure també les partides executades i certificades amb preus contradictoris.
14. El 27 de març de 2023, l'òrgan de contractació va desestimar les al·legacions de la contractista, va anul·lar la Resolució de 7 de setembre de 2022, i va aprovar la revisió excepcional de preus del contracte, d'acord amb els informes previs esmentats, en el sentit següent:

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 deduint 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).

Aquesta Resolució es va notificar a la contractista el 28 de març de 2023.

15. El dia 28 d'abril de 2023, Alea va interposar un nou recurs especial en matèria de contractació contra la Resolució de 27 de març de 2023, d'aprovació de la revisió excepcional de preus del contracte.

En resum, el motiu del recurs especial interposat era el següent:

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.

D'acord amb això, la recurrent sol·licitava l'anul·labilitat de la resolució impugnada, el dret a que en l'import de la revisió excepcional s'inclouessin les partides executades amb preus contradictoris, així com el dret a percebre 92.173,37 €; o, subsidiàriament, que es retrotraqués el procediment al moment de calcular novament la revisió excepcional de preus incloent els preus contradictoris.

16. El 16 de maig de 2023, l'òrgan de contractació va trametre a la Junta Consultiva de Contractació (JCCA) el recurs especial en matèria de contractació interposat, juntament amb l'informe jurídic en relació amb el recurs especial interposat, preceptiu per a la tramitació del recurs.

Aquest informe jurídic, emès per la directora del Departament Jurídic de l'IBAVI, proposa que es desestimi el recurs interposat.

17. El 19 de setembre de 2023, l'òrgan de contractació va trametre també a la JCCA un informe tècnic, emès per la Direcció Facultativa de les obres, en relació amb el recurs, que fa referència a les partides executades amb preus contradictoris i la manera de calcular-los.

Fonaments de dret

1. L'acte objecte del recurs especial és la revisió excepcional de preus, d'acord amb el Reial decret llei 3/2022, d'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 (d'ara



endavant, 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 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, de procediment administratiu comú de les administracions públiques (d'ara endavant, LPACAP).
3. La recurrent es troba legitimada per interposar el recurs, que s'ha interposat mitjançant 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 del termini establert.
5. Abans d'entrar a analitzar les al·legacions de la recurrent, cal fer 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.

Amb caràcter general, la revisió de preus en els contractes públics es regula a l'article 103 la Llei 9/2017, 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.

Ara bé, davant la crisi econòmica i social derivada de la guerra a Ucraïna, l'Estat va regular la possibilitat de revisar de manera excepcional els preus dels contractes d'obres mitjançant el Reial decret Llei 3/2022, 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.

El règim jurídic aplicable a 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, el següent:

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 emesa la corresponent certificació final.*

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 podrà ser inferior a dotze ni superior a vint-i-quatre mesos, la seva fórmula de revisió de preus si la tingués, 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 del 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 abans citats, 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.
[...]

2. La quantia de la revisió excepcional a la qual es refereix aquest article no podrà 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 següent manera:

[...]

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 d'1 de gener de 2021, o des de la primera certificació si aquesta fos 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 va servir de base per a la licitació del mateix o en defecte d'això 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 si bé encara no s'hagués executat el 20 per cent de l'import del contracte o no haguessin transcorregut dos anys des de la seva 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 serà 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. En relació amb el que al·lega la recurrent, cal dir el següent:

— Al·legació única. La recurrent al·lega que en el càlcul de la revisió excepcional de preus s'hi 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.

— Contestació a l'al·legació única.

D'una banda, l'informe jurídic que l'òrgan de contractació ha tramès a la JCCA en relació amb el recurs interposat, argumenta que la revisió excepcional de preus realitzada per l'IBAVI es va fer de conformitat amb els límits i criteris de càlcul que preveuen els articles 7 i 8 del Reial decret llei 3/2022 i d'acord amb l'informe del Departament Tècnic, de 2 de març de 2023, en el qual varen assenyalar 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 l'informe jurídic també es fa referència a una Sentència del Tribunal Suprem de 10 de febrer de 2020 (STC núm. 167/2020), dictada en relació amb la revisió de preus de projectes modificats, segons la qual:

[...] 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.

D'altra banda, en l'informe tècnic de Direcció Facultativa de 19 de setembre de 2023, emès en relació amb el recurs interposat, s'exposa el següent:

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 contrari d'allò que argumenta l'IBAVI, la JCCA és favorable a la inclusió en el càlcul de la revisió extraordinària de preus del Reial decret llei 3/2022, les partides executades i certificades amb preus contradictoris, sigui quin sigui el tipus de partida d'obra executada i sigui quin sigui el moment en què s'haguin aprovat els preus a aplicar a la certificació.

Aquest criteri és el que es va adoptar en l'Acord de la Comissió Permanent de la JCCA, de 30 de juny de 2023, el qual va estimar un recurs especial en matèria de contractació de la mateixa empresa —Alea—, contra l'aprovació de la revisió extraordinària de preus d'un contracte d'obres del mateix òrgan de contractació — l'IBAVI—, per a l'execució de 22 habitatges de protecció pública i aparcaments al carrer des Molí Nou, a Vilafranca de Bonany. Concretament, a la consideració jurídica 6 de l'Acord esmentat, es va argumentar 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.

Cal afegir que l'Oficina de Contractació Pública del Departament d'Hisenda i Administració Pública del Govern d'Aragó, també s'ha pronunciat en el mateix sentit en la contestació a una consulta plantejada per un cas similar (Consulta 04-22), on conclou 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.

Efectivament, pot parèixer més raonable que les partides amb preus contradictoris, que es poden considerar preus nous i a més, han estat consensuats recentment amb la contractista, no els resulti d'aplicació el règim de la revisió excepcional de preus. Els preus contradictoris segurament s'ajusten bastant més a la realitat del mercat actual. Potser per aquest motiu existeixi tan poca diferència entre l'import de la revisió excepcional que reclama la contractista (92.173,37 €) i l'import que va ser aprovat en la resolució impugnada (91.797,41 €).

Ara bé, cal insistir en què la revisió de preus que ens ocupa no és la revisió de preus «ordinària» de l'article 103 de l'LCSP, sinó l'extraordinària del Reial decret llei 3/2022, en el qual es va regular de manera expressa la manera de realitzar els càlculs, fent referència al concepte d'import certificat i sense excloure cap partida.



En aquest sentit, l'argument de la Sentència del Tribunal Suprem, de 10 de febrer de 2020 (núm. 167/2020), tampoc és vàlid perquè es tracta d'una Sentència dictada en interpretació de la revisió de preus de l'LCSP, però no de la revisió extraordinària de preus aprovada l'any 2022.

Per tot això, s'ha d'estimar l'al·legació de la recurrent, en el sentit de retrotreure el procediment al moment de calcular novament l'import de la revisió excepcional de preus, sense excloure cap partida certificada.

Per tot això, dict el següent

Acord

1. Estimar íntegrament les pretensions de la recurrent i anul·lar la Resolució de 27 de març de 2023, de la directora gerent de l'IBAVI, en virtut de la qual es va aprovar la revisió extraordinària de preus prevista en el Reial decret llei 3/2022, en relació amb el contracte d'obres d'execució de 19 habitatges de protecció pública i aparcaments i de la urbanització i dotació de serveis del 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, sense excloure cap partida certificada.
3. Notificar aquest Acord a la recurrent i a l'òrgan de contractació.

Interposició de recursos

Contra aquest Acord —que exhauereix 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.

Palma, en la data de la signatura electrònica

La secretària de la Junta Consultiva de
Contractació Administrativa de les Illes Balears

María Matilde Martínez Montero