

**ASUNTO: Revisión excepcional de precios.  
Recopilación de consultas interpretativas.**

**Estimado/a asociado/a:**

Adjunto se remiten los informes: 31/22, 32/22, 35/22, 36/22, 40/22, y 45/22 de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, que resuelven diferentes consultas con relación a la revisión excepcional de precios contenida en el Real Decreto-Ley 3/2022 (ver circulares 025/22, 032/22, 070/22, 074/22, 089/22, 094/22 y 109/22).

A modo de guía destacamos las siguientes cuestiones, que han sido objeto de diferentes consultas:

Obras de duración inferior a un año: El período determinado a que alude el artículo 7 del Real Decreto-Ley 3/22, tras la reforma operada por el Real Decreto-Ley 14/2022 no puede ser inferior a cuatro ni superior a veinticuatro meses y el incremento del coste se calculará sobre la totalidad de los importes del contrato certificados en ese preciso período.

Por debajo del plazo de cuatro meses no existe el derecho a la revisión excepcional de precios y si el contrato dura entre cuatro y doce meses el incremento del coste se calculará sobre la totalidad de los importes del contrato certificados en ese período.

Obras de duración superior a dos ejercicios anuales: La finalidad de la norma es garantizar la revisión de precios durante la duración del contrato.

Por lo tanto: el período de veinticuatro meses tiene por finalidad limitar el período de cálculo del incremento del 5% para reconocer el derecho del contratista a la revisión. Pero para determinar la cuantía de la revisión excepcional se tendrá en cuenta el período de ejecución de la obra desde el 1/1/21, o posterior, hasta la finalización del contrato que puede producirse transcurridos más de dos años.

Compatibilidad de la revisión excepcional de precios con la revisión ordinaria del artículo 103 de la LCSP: La normativa de la revisión de precios de la LCSP no está suspendida ni derogada. El RD-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. No obstante, en aquellos aspectos en el que exista una laguna en el RD-I 3/22 se aplicará la normativa general de manera supletoria.

En los contratos cuyos pliegos incluyan revisión de precios, a partir del momento en que, conforme al artículo 103.4 de la LCSP ya sea aplicable la fórmula contenida en los pliegos, ésta ha de aplicarse sujetándose a la norma general.

Solicitud de revisión excepcional de precios y plazo de respuesta por la Administración: El RD-ley 3/22 ha establecido un procedimiento ágil y sencillo con una serie de hitos: 1. recepción de solicitud y siete días para subsanar, 2. Propuesta provisional y diez días para alegaciones, 3. Resolución motivada en un mes, 4. Desestimación por silencio administrativo.

Pero no se trata de un procedimiento cerrado, ya que carece de plazo concreto para solicitar la subsanación o la resolución provisional. Ante esta circunstancia se debe de entender que resulta de aplicación el plazo máximo de resolución de los procedimientos administrativos de tres meses que contiene el artículo 21.3 de la Ley de Procedimiento Administrativo 39/2015.

Forma de presentar la solicitud de revisión excepcional: La norma no tiene previsto que se pueda facilitar por los órganos de contratación un formulario para facilitar la presentación de la solicitud de la revisión excepcional de precios. Pero, aunque no se cumplimentase un formulario específico no cabría la exclusión por motivos formales.

Sobre los medios de prueba para comprobar el impacto significativo que supere el 5% de incremento: La norma excepcional no especifica los medios de prueba y corresponde, por tanto, al contratista determinar a través de qué medios probatorios cabe acreditar la concurrencia del impacto directo y relevante en la economía del contrato que justifique la revisión excepcional.

Ante esta flexibilidad el contratista puede aportar cualquier documentación que en derecho acredite ese impacto aplicándolo a los importes del contrato certificados en el periodo correspondiente.

Criterio para determinar la fórmula aplicable: En defecto de fórmula en el proyecto, es razonable que el contratista indique en su solicitud primera, o sus alegaciones posteriores, cuál es, a su juicio, la fórmula aplicable seleccionando la que con mayor precisión se adapte atendiendo a las características y componentes del contrato en cuestión, ya que el Real Decreto 1359/2011 no determina un sistema específico para escoger la fórmula.

En todo caso es el órgano de contratación el que deberá apreciar la adecuación de la fórmula seleccionada y quien determinará cuál es la fórmula correcta y si, conforme a ella, se cumple la circunstancia de excepcionalidad que establece la norma.

El órgano de contratación deberá exponer razonadamente cuál es la fórmula aplicable en la propuesta provisional y, tras el trámite de audiencia al contratista, fijará la fórmula definitiva en la resolución.

Conceptos revisables. Gastos generales: El sistema del RD-I 3/22 exige comparar dos términos para determinar si se tiene derecho a la revisión excepcional. Estos dos términos son: el que resulta del importe certificado en el contrato en un periodo de tiempo determinado y el que resultaría de aplicar a ese importe la fórmula de revisión que le correspondiese a los materiales indicados.

A los efectos que interesan, esas certificaciones se refieren a un importe provisional de las obras ejecutadas conforme al proyecto (normalmente) en el último mes. Y la operación del cálculo de la revisión de precios se aplica a los importes líquidos de las prestaciones realizadas.

Este importe líquido se trata del coste de la ejecución de la prestación en que consiste el objeto del contrato y para que sea un importe líquido debe calcularse sobre la cuantía a percibir por el contratista; es decir, deberá tomarse en consideración, el coste de ejecución, la baja, los gastos generales de estructura y el beneficio industrial.

Límite final del período para el derecho a la revisión excepcional de precios: El legislador ha limitado el derecho a la revisión excepcional al momento de la finalización de la ejecución de la obra y lo concreta en el momento en que en el contrato de obras se ha producido la recepción formal y se ha aprobado la

certificación final, ya que conforme a la LCSP es cuando la prestación se ha ejecutado y la ejecución ha terminado.

Período para determinar la procedencia y la cuantía de la revisión excepcional:  
Tanto en lo que se refiere al cálculo del incremento por encima del 5% (art. 7) como en lo que se refiere al cálculo de la cuantía de la revisión (art. 8) ha de considerarse todo el periodo de tiempo determinado por el contratista en su solicitud, siempre posterior al 1/1/2021, y que no podrá ser inferior a doce ni superior a veinticuatro meses (salvo contratos inferiores a doce meses), y no únicamente las certificaciones concretas en las que se produce un incremento superior al 5%.

---