
Revisión excepcional de precios en contratos públicos de obras

El 2 de marzo de 2022 se ha publicado el [RDL 3/2022](#) que incorpora medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.

Legal flash Derecho Público

2 de marzo de 2022



Aspectos clave

El RDL 3/2022, que entra en vigor el 2 de marzo de 2022, ante la subida de los precios de las materias primas en 2021, incorpora un paquete de medidas urgentes y excepcionales de interés para las empresas contratistas de la Administración.

- > La revisión excepcional se realizará cuando el aumento de los costes haya tenido un impacto relevante en el contrato durante el año 2021, superior al 5% del importe certificado en ese ejercicio.
- > La cuantía de la revisión excepcional no podrá ser superior al 20 % del precio de adjudicación del contrato.
- > El contratista deberá repercutir a los subcontratistas la parte que les corresponda por la parte de la obra subcontratada



Ámbito de aplicación de la revisión excepcional de precios en los contratos de obras

- > **Revisión excepcional de precios:** Se reconoce al contratista la posibilidad de una **revisión excepcional de precios en los contratos públicos de obras** adjudicados por cualquiera de las entidades que formen parte del sector público estatal y que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor del RDL 3/2022, incluyendo por tanto los contratos privados de obras a que alude el artículo 26 de la LCSP.
- > **Ámbito de aplicación:** La previsión será aplicable con independencia del régimen jurídico que por razón temporal o de la materia se aplique al contrato. Será también aplicable a los contratos de obras que se sometan a lo dispuesto en el RDL 3/2020 otorgadas por entidades del sector **público**. Asimismo, será aplicable en el ámbito de las Comunidades Autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla que así lo acuerden.
- > De esta forma el ámbito de aplicación queda definido de la siguiente forma:
 - Objetivamente se aplica tan solo a los contratos de obra, lo que plantea que respecto a otros contratos que pueden verse igualmente afectados, como aquellos para cuya economía de costes sea determinante el precio de los combustibles, se deberá estar a las reglas generales del riesgo imprevisible .
 - Subjetivamente, aunque se trata de una regulación básica (Disposición final primera), únicamente resulta de aplicación directa al sector público estatal, dependiendo su aplicación “*en el ámbito de las Comunidades autónomas*” de que cada una de ellas “*así lo acuerde*”, previsión que pudiera ser difícilmente compatible con el carácter básico de la disposición y que plantea las cuestiones del rango normativo de la disposición que así haya de acordarlo y su extensión, más allá del sector público autonómico al local de esa Comunidad Autónoma.

Requisitos para el reconocimiento de la revisión excepcional de precios

- > **Incremento del coste de los materiales:** La revisión excepcional de precios se reconocerá cuando el incremento del coste de los materiales empleados para la obra adjudicada haya tenido un impacto directo y relevante en la economía del contrato durante el ejercicio 2021. Se considerará que existe tal impacto cuando el **incremento del coste de materiales**



siderúrgicos, materiales bituminosos, aluminio o cobre exceda **del 5 % del importe certificado del contrato en el ejercicio 2021**.

- **Cuantía:** La cuantía de la revisión excepcional **no podrá ser superior al 20 % del precio de adjudicación del contrato**.

Procedimiento para la revisión excepcional de precios

- **Solicitud:** La revisión excepcional de precios se aprobará, en su caso, por el órgano de contratación previa solicitud del contratista.
- **Plazo:** El **plazo para presentar la solicitud será de dos meses** a contar bien desde la entrada en vigor del RDL 3/2022 o bien desde la publicación de los índices mensuales de los precios de los componentes básicos de costes, relativos al último trimestre del año 2021, si dicha publicación fuera posterior.
- **Procedimiento:** La solicitud irá acompañada de la documentación necesaria para acreditar la concurrencia de la circunstancia de excepcionalidad. Se prevé un plazo de 7 días para eventuales subsanaciones. Una vez presentada la solicitud con la documentación, se dictará propuesta provisional, que se trasladará al contratista para que pueda alegar por plazo de 10 días. Tras ello, el órgano de contratación resolverá motivadamente lo que proceda en el plazo de un mes, con **silencio negativo**.
- **Garantías:** La concesión de la revisión excepcional de precios **no requerirá el reajuste de la garantía definitiva**.

Pago de la cuantía resultante

- **Condición:** El pago quedará condicionado, en caso de que el contratista hubiera interpuesto cualesquiera reclamaciones o recursos en vía administrativa o ejercitado cualquier tipo de acción judicial por causa del incremento del coste de los materiales en ese contrato, a que acredite fehacientemente que ha desistido de aquéllos.
- **Liquidación:** La cuantía resultante de esta revisión excepcional se aplicará en la certificación final de la obra como partida adicional con pleno respeto a la legislación presupuestaria. El importe se corregirá, en su caso, al alza o a la baja, en la liquidación del contrato, con los índices oficiales definitivos correspondientes al período en que se haya aplicado la revisión.



- > **Repercusión al subcontratista:** El contratista deberá repercutir al subcontratista la parte de la revisión que corresponda a la porción de la obra subcontratada. El subcontratista tendrá acción contra el contratista para reclamarle dicha parte. Los subcontratistas no tendrán acción directa frente a la Administración contratante por las obligaciones contraídas con ellos por el contratista como consecuencia de la ejecución del contrato principal y de los subcontratos.
- > **Nuevo programa de trabajo:** En los casos en que se haya reconocido al contratista el derecho a la revisión excepcional de precios, el órgano de contratación, previa audiencia del contratista, deberá aprobar un nuevo programa de trabajo adaptado a las circunstancias actuales de la obra.
- > **Consecuencias del incumplimiento del nuevo programa de trabajo:** El contratista estará obligado a cumplir el citado programa, y su incumplimiento por causa imputable al contratista, una vez percibida la cuantía resultante de la revisión excepcional en todo o en parte, podrá producir: (i) si el retraso fuera superior a un mes, la imposición de multas coercitivas; (ii) si el retraso fuera superior a dos meses, además, una penalidad del diez % del precio de adjudicación del contrato, y (iii) si el retraso fuera superior a tres meses, sin perjuicio de las multas y penalidades ya impuestas, el contratista perderá el derecho a la revisión excepcional de precios y estará obligado a devolver todas las cantidades que en tal concepto hubiera recibido. En este caso, el órgano de contratación podrá, previa audiencia al contratista, declarar resuelto el contrato por culpa del contratista a los efectos previstos en el artículo 71.2 c) de la LCSP.

Para obtener información adicional sobre el contenido de este documento puede enviar un mensaje a nuestro equipo del [Área de Conocimiento e Innovación](#) o dirigirse a su contacto habitual en Cuatrecasas.

©2022 CUATRECASAS

Todos los derechos reservados.

Este documento es una recopilación de información jurídica elaborado por Cuatrecasas. La información o comentarios que se incluyen en el mismo no constituyen asesoramiento jurídico alguno.

Los derechos de propiedad intelectual sobre este documento son titularidad de Cuatrecasas. Queda prohibida la reproducción en cualquier medio, la distribución, la cesión y cualquier otro tipo de utilización de este documento, ya sea en su totalidad, ya sea en forma extractada, sin la previa autorización de Cuatrecasas.



IS 713573