



2/2012.- MOMENTO OPORTUNO PARA PRACTICAR LA REVISIÓN DE PRECIOS ESPECIALMENTE EN LOS CONTRATOS DE OBRAS EN LOS QUE SE HA GENERALIZADO LA PRÁCTICA CONFIGURADA LEGALMENTE COMO “EXCEPCIONAL” DE REALIZARLA EN LA LIQUIDACIÓN.

El régimen jurídico de la revisión de precios se contiene en los artículos 77 a 82 de la LCSP (arts.89 a 94 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre) y 104 a 106 del RGLCAP. Tienen la condición de básicos los artículos 77, 78,79 y 80 de la LCSP (arts. 89, 90,91 y 92 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre) y los artículos 104 y 106 salvo el primer apartado del RGLCAP. Carecen del carácter de básicos los artículos 81 LCSP (Art.93 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre), (Revisión en casos de demora en la ejecución); artículo 82 LCSP (Art.94 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre) (Pago del importe de la suspensión); y artículo 105 RGLCAP (Cobertura financiera y tramitación de los expedientes de revisión de precios).

La revisión de precios se configura como un mecanismo de equilibrio financiero del contrato, matizando de esta forma el principio de riesgo y ventura que constituyen la regla en los contratos administrativos, de tal manera que la legislación de contratos configura la revisión de precios como una cláusula de estabilidad o equilibrio financiero del contrato que implica una garantía frente a la inestabilidad económica, de suerte que en los contratos de larga duración o volumen importante, se mantenga la economía del contrato. Por otro lado, ha de tenerse en cuenta que la revisión del precio del contrato es un derecho reconocido al contratista cuando éste se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 % de su importe y hubiese transcurrido un año desde su formalización, (salvo en los contratos de gestión de servicios públicos que la revisión de precios podrá tener lugar una vez transcurrido el primer año de ejecución del contrato, sin que sea necesario haber ejecutado el 20 % de la prestación) que la Administración sólo puede desconocer cuando así se hubiera pactado, de forma que la improcedencia de la revisión se hubiese previsto expresamente en los pliegos o pactado en el contrato.

No obstante cuando la cláusula de revisión se aplique sobre períodos de tiempo en los que el contratista hubiese incurrido en mora y sin perjuicio de las penalidades que fueren procedentes, los índices de precios que habrán de ser tenidos en cuenta serán aquéllos que hubiesen correspondido a las fechas establecidas en el contrato para la realización de la prestación en plazo, salvo que los correspondientes al período real de ejecución produzcan un coeficiente inferior, en cuyo caso se aplicarán estos últimos.

La revisión de precios no tendrá lugar en los contratos cuyo pago se concierte mediante el sistema de arrendamiento financiero o de arrendamiento con opción a compra, ni en los contratos menores. En los restantes contratos, el órgano de contratación, en resolución motivada, podrá excluir la procedencia de la revisión de precios.

El pliego de cláusulas administrativas particulares o el contrato deberán detallar, en su caso, la fórmula o sistema de revisión aplicable, que regulada en los artículos 78 y 79 de la LCSP (arts.90 y 91 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre), señala la LCSP en su



Junta de Castilla y León

Consejería de Hacienda

Junta Consultiva de Contratación Administrativa

Disposición Transitoria Segunda, que hasta que se aprueben las nuevas fórmulas de revisión por el Consejo de Ministros adaptadas a lo dispuesto en el artículo 79 de la LCSP (Art.91 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre), seguirán aplicándose las aprobadas por el Decreto 3650/1970, de 19 de diciembre; por el Real Decreto 2167/1981, de 20 de agosto, por el que se complementa el anterior, y por el Decreto 2341/1975, de 22 de agosto, para contratos de fabricación del Ministerio de Defensa si bien, transcurrido un año desde la entrada en vigor de esta Ley sin que se hayan aprobado las nuevas fórmulas, la aplicación de las actualmente vigentes se efectuará con exclusión del efecto de la variación de precios de la mano de obra.

En nuestra práctica administrativa podemos agrupar de cuatro formas diferentes la práctica de la Revisión de Precios:

a) Tramitación general de la Revisión de Precios:

El importe de las revisiones que procedan se hace efectivo de oficio dictando la correspondiente resolución el órgano de contratación (previa instrucción del correspondiente procedimiento) aprobando el Gasto. Esta Resolución se notificará al contratista al tiempo que se solicita al servicio de contabilidad competente la expedición y contabilización del correspondiente documento contable AD complementario de autorización y compromiso del gasto.

b) Tramitación de la Revisión de Precios en contratos de obras o de fabricación de suministros en el supuesto previsto en el artículo 105 RGLCAP:

La tramitación de la revisión de precios en el supuesto de contratos de obras o de fabricación de suministros cuando se haga una previsión a principio de año en los términos fijados en el artículo 105 RGLCAP el importe de las revisiones que procedan se hace efectivo de oficio dictando la correspondiente Resolución el órgano de contratación (previa instrucción del correspondiente procedimiento) aprobando el gasto y solicitándose al la expedición y contabilización del correspondiente documento contable de autorización del gasto (generalmente el documento contable A complementario, sin que pueda contabilizarse compromiso alguno al ser una mera previsión) Mensualmente en las certificaciones se van incluyendo las revisiones de precios (y se van expidiendo generalmente los documentos contables DOK para la revisión).

c) Tramitación de la Revisión de Precios en contratos de obras en la certificación final:

El artículo 106.2 del RGLCAP dispone que para el cálculo de la revisión de precios el importe líquido de la relación valorada mensual, se tendrán en cuenta los últimos índices de precios publicados, si los correspondientes al mes a que se refiere la relación valorada no hubiesen sido objeto de publicación en el *Boletín Oficial del Estado*, procediéndose a la regularización de la revisión con los índices correspondientes en la sucesiva relación valorada mensual inmediata a la publicación de tales índices o, en su caso, en la certificación final de obra.



Junta de Castilla y León

Consejería de Hacienda

Junta Consultiva de Contratación Administrativa

En la práctica siempre se revisa con precios “provisionales” que luego habrá que regularizar lo que supone que en muchas ocasiones los órganos de contratación practiquen la revisión directamente en la certificación final, sin practicarla mensualmente con la finalidad de evitar tener que trabajar dos veces.

En los contratos de obra de carácter plurianual, con excepción de los realizados bajo la modalidad de abono total del precio, se prevé que se efectúe una retención adicional de crédito del 10 % del importe de adjudicación, en el momento en que ésta se realice. Esta retención se aplicará al ejercicio en que finalice el plazo fijado en el contrato para la terminación de la obra o al siguiente, según el momento en que se prevea realizar el pago de la certificación final. Estas retenciones pretenden dar cobertura financiera a lo dispuesto en el artículo 217.3 de la LCSP (Art.234.3 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre) que dispone que podrán introducirse variaciones sin necesidad de previa aprobación cuando éstas consistan en la alteración en el número de unidades realmente ejecutadas sobre las previstas en las mediciones del proyecto, siempre que no representen un incremento del gasto superior al 10 % del precio primitivo del contrato. Pues bien en ocasiones el exceso de mediciones no alcanza el 10% y esta pendiente la revisión de precios, en ese caso en la certificación final y con cargo a esta retención adicional (normalmente documento contable RCO o R.L) se tramitaría la revisión de precios pendiente y aprobada la certificación final se expediría la correspondiente factura y documento contable correspondiente (generalmente ADOK.). En el caso de que el exceso de mediciones alcance el 10% y este pendiente la revisión de precios y se quiera practicar junto a la certificación final se solicitará la correspondiente expedición del un documento contable de retención de crédito (RC complementario) abonándose el importe del saldo o exceso de mediciones y la revisión de precios previa expedición de la correspondiente factura y documento contable correspondiente (generalmente ADOK.)

d) Tramitación de la Revisión de Precios en la liquidación del contrato:

El artículo 82 de la LCSP (Art. 94 TRLCSP aprobado por R.D.L 3/2011 de 14 de noviembre) dispone que el importe de las revisiones podrá hacerse efectivo, excepcionalmente, cuando no hayan podido incluirse en las certificaciones o pagos parciales, en la liquidación del contrato. El cálculo de la revisión de precios en este caso se realizará en la correspondiente certificación de liquidación por el director facultativo, se supervisará la liquidación (por la correspondiente oficina de Supervisión) y se solicitará la contabilización de la correspondiente retención de crédito (documento contable se contabiliza RC). Aprobada la Resolución de Liquidación se notificará al contratista que presentará la correspondiente factura la cual se conformará por el servicio gestor correspondiente que solicitara el correspondiente documento contable generalmente acumulando las fases de aprobación disposición reconocimiento de obligación y propuesta de pago (ADOK).

Esta excepción en la práctica se convierte en habitual en muchas ocasiones en los contratos de obras por los motivos que ya hemos dado en el apartado anterior, sin embargo existe reiterada jurisprudencia que señala el carácter excepcional de la revisión de precios en la liquidación y el derecho del contratista a la revisión mensual en el caso de obras, en los términos fijados en la legislación de contratos aun cuando estos precios sean como ocurre en el contrato de obras, provisionales.



Junta de Castilla y León

Consejería de Hacienda

Junta Consultiva de Contratación Administrativa

Por otra parte la actual situación de crisis en el sector empresarial y la dificultad de acceso de las empresas a la financiación ha provocado que la Junta de Castilla y León haya dictado una serie de directrices vinculantes para todos los órganos de la Administración de la Comunidad especialmente en materia de contratación de obras,, la última de ellas contenida en *el Acuerdo 8/2011, de 20 de enero de la Junta de Castilla y León, por el que se aprueban directrices vinculantes para todos los órganos de la Administración de la Comunidad en materia de contratación*, con la finalidad de favorecer la solvencia de las empresas y reducir los costes financieros de las empresas que se presenten a licitaciones convocados por la Administración eliminando la exigencia de garantías provisionales y agilizando los procedimientos para hacer efectivas las cesiones de los derechos de cobro.

Abunda en esta cuestión la Sentencia 02185/2010 del TSJ de Castilla y León Sala de lo Contencioso-Administrativo. Sección: 001 Valladolid, dictada en relación con la demanda interpuesta por Dragados contra la Resolución de la Consejería de Agricultura y Ganadería de la Junta de Castilla y León de 23 de enero de 2007 (Resolución por la que se desestimó la solicitud de abono de intereses de demora en el pago de revisión de precios), entre otros argumentos señala que *...la Jurisprudencia, que por reiterada excusa su cita, establece que las excepciones han de ser objeto de una interpretación restrictiva y que el supuesto concreto en que la misma se ampare habrá de ser acreditado por la parte a quien interesa hacerla valer. Por otro lado, como también en la resolución recurrida se argumenta que aún no concurriendo ninguna causa excepcional, ni la normativa de aplicación ni el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares contiene disposición alguna que anude la obligación de abonar los intereses de demora al hecho de que se incluyan los mismos en la liquidación final, no estará de más recordar que el Tribunal Supremo.....*

Por todo lo anteriormente expuesto se recomienda que la práctica de la revisión de precios se realice mensualmente los términos fijados en la legislación contractual y que la práctica de la revisión de precios en la liquidación sea excepcional. No obstante podrán preverse en la fase de preparación del expediente y consignarse expresamente en el Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares las causas cuya producción determinen que la práctica de la revisión se realice en la correspondiente liquidación.