

## LA ACTUALIZACIÓN DE PRECIOS EN LA CONTRATACIÓN PÚBLICA: ANATOMÍA DE UNA FIGURA NO PREVISTA LEGALMENTE

---



La actualización de precios es una figura de construcción doctrinal y jurisprudencial, no prevista en la LCSP, cuya única mención expresa es la del artículo 130.4 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre, por el que se aprueba el Reglamento general de la Ley de Contratos de las Administraciones Públicas:

*«En aquellos casos en que oscilaciones de los precios imprevistas y ulteriores a la aprobación de los proyectos resten actualidad a los cálculos de precios que figuran en sus presupuestos podrán los órganos de contratación, si la obra merece el calificativo de urgente, **proceder a su actualización** aplicando un porcentaje lineal de aumento, al objeto de ajustar los expresados precios a los vigentes en el mercado al tiempo de la licitación»*

La jurisprudencia, sin embargo, ha aplicado la actualización de precios a todo tipo de contratos de obra como **mecanismo para traer al momento de la formalización el**

**precio que anteriormente se adjudicó**, pero que, por la dilación del tiempo y las fluctuaciones de los precios de las materias primas, ha quedado completamente desajustado de la realidad del Contrato.

No obstante, es cierto que los Tribunales no han sido constantes sobre la aplicación de la actualización de precios y, de forma más reciente, se ha restringido la práctica de esta figura a únicamente cuando se den los siguientes requisitos:

- Transcurso de un largo periodo de tiempo entre la licitación y el efectivo inicio de la ejecución;
- Que no sea por causas imputables al licitador;
- Petición expresa de la actualización de forma previa a la formalización del contrato; y
- Que exista una diferencia relevante entre los costes a soportar entre ambos momentos.

En esencia, se trata de una aplicación del principio "*neminem laedere*", es decir, de no causar daño a nadie por la ejecución del contrato que, en estos casos, afectaría al contratista por el aumento de los costes que en su día tuvo en cuenta para ofertar el contrato; y ello sobre la base del principio de buena fe que rige las relaciones entre la Administración y el contratista.

Dicho mecanismo no vulnera el principio de libre concurrencia porque no se está modificando el precio, sino que únicamente se están representando los costes del contrato sobre la realidad del momento (el de la formalización) de forma que las fluctuaciones de precios no quiebren el equilibrio económico previsto al momento de presentarse las ofertas con anterioridad al inicio de la fase de ejecución del Contrato.

Es decir, no se está beneficiando al contratista de ninguna forma, sino que, simplemente, se están trayendo al momento de la formalización las condiciones económicas que se establecieron cuando se adjudicó el contrato.

Por tanto, la actualización de precios tiene una naturaleza autónoma y plenamente distinta a la revisión de precios contemplada en los artículos 103 y ss. de la LCSP y en los diversos decretos-leyes de revisión extraordinaria de precios.

Ello es así porque, a diferencia de la actualización, la **revisión de precios se realiza durante la ejecución del contrato** y su aplicación permite el reequilibrio económico-financiero cuando una de las dos partes se vea perjudicada y la otra correlativamente beneficiada **de la ejecución**.

La distinción fundamental, por lo tanto, no es solo el momento temporal en el que actúa cada una de las figuras, sino también el fin al que atienden: una, **a reducir el daño**

**que puede producir un riesgo imprevisible; y, otra, a neutralizar la demora por el inicio de la ejecución del contrato.**

Por ello, aunque la consecuencia pudiera parecer la misma, ni es exactamente así, ni nada impide que en un mismo contrato se puedan dar ambas soluciones cuando nos encontramos con aumentos de precios que se producen en distintos momentos temporales y por circunstancias diferentes.

En síntesis, la actualización permite traer al momento de la formalización aquel precio que se ofertó y se adjudicó, pero que, por dilaciones temporales no imputables al contratista, quedó completamente desfasado y no representa ya con fidelidad los costes del contrato en el momento de inicio su ejecución. Por su parte, la revisión atiende a un aumento desproporcionado del coste que va más allá del alea habitual del Contrato, hasta el punto de romper el equilibrio que debe regir entre las partes, pues, de lo contrario, en términos del Tribunal Supremo, se devastaría la economía del Contrato.

Por lo tanto, 1) **la actualización de precios es un mecanismo completamente válido que, aunque no tenga una previsión legal, ha sido reconocido jurisprudencialmente;** y 2) la consecuencia en el uso de esta figura debe ser que **el precio actualizado se debe tomar como el real del contrato**, teniendo en cuenta que el original de la adjudicación ha quedado completamente desvinculado de dicha realidad del contrato por un transcurso del tiempo que va más allá del legítimamente esperable.

Por lo expuesto, podemos afirmar que nos encontramos ante una actualización de precios como concepto autónomo dentro del ámbito de la contratación pública, con características fundamentales que lo distingue de la revisión de precios:

- 1) Tiene como finalidad el principio "*neminem laedere*" y su consecuencia es traer al momento de la formalización el precio desfasado de la adjudicación, a fin de que el inicio de la ejecución se produzca en los términos económicos originalmente ofertados y aceptados por la Administración, mientras que la revisión de precios pretende reequilibrar el régimen económico financiero del contrato ante los posibles eventos que, durante su ejecución, puedan ir acaeciendo; y
- 2) Correlativo a lo anterior, la actualización de precios **se realiza con carácter precontractual**, mientras la revisión de precios se realiza durante la ejecución del contrato.

**Jorge Trujillo.** Socio en López Rodó & Cruz Ferrer, Abogados.



---

**Disclaimer** La presente Nota tiene carácter meramente informativo y se realiza conforme a la normativa en vigor y la información accesible en la fecha de su firma, por lo que puede sufrir variaciones en caso de conocerse nuevos datos o documentos relevantes para el caso que nos ocupa.

En consecuencia, su contenido no constituye asesoramiento jurídico profesional ni puede sustituir a este. A tal efecto, se recomienda que, en caso de verse afectado por la situación aquí comentada, se recabe asesoramiento legal específico a las circunstancias concurrentes a su situación de forma previa a la adopción de cualquier decisión o el inicio de cualquier acción.

---