

CONSULTA

# Posibilidad de compensación a los contratistas por la subida de los precios

MODIFICACIONES CONTRACTUALES 01/04/2026

Modificaciones contractuales

Una serie de obras adjudicadas durante el segundo semestre de 2025 y, en especial, durante el último trimestre, se están ejecutando en la actualidad con previsión de su conclusión en las próximas semanas.

La subida de precios generalizada en la construcción está afectando de manera significativa al precio total final de dichas obras, comprometiendo su buena ejecución y no se desea que asuman todo el perjuicio que la subida de precios está suponiendo a nivel general.

¿Qué opciones existen para que la subida de precios no perjudique a los contratistas que están realizando su trabajo de manera correcta?

## Resolución

### CONSIDERACIONES JURÍDICAS

**Única.** Como punto de partida, es fundamental recordar que la contratación pública se rige por el principio de riesgo y ventura. Esto significa que, por norma general, **es el contratista quien asume los riesgos económicos derivados de la ejecución del contrato**, incluyendo las variaciones de precios del mercado, de conformidad con el artículo 197 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público (en adelante, LCSP).

Sin embargo, la legislación y la jurisprudencia contemplan excepciones a este principio para situaciones extraordinarias que alteran sustancialmente las condiciones económicas del contrato:

#### 1. La revisión de precios ordinaria.

El artículo 103 de la LCSP regula un mecanismo de **revisión de precios para ajustar el coste del contrato a las variaciones del mercado**. No obstante, **su aplicación está sujeta a requisitos muy estrictos**, ya que solo procede cuando:

- a. Se haya previsto expresamente en el pliego mediante la correspondiente fórmula de revisión.

b. El contrato se haya ejecutado en, al menos, el 20% de su importe.

c. Haya transcurrido un año desde su formalización.

Los contratos fueron adjudicados en el segundo semestre de 2025, especialmente en el último trimestre. **Actualmente, no ha transcurrido el año necesario desde la formalización de los contratos, por lo que la vía de la revisión de precios ordinaria prevista en la LCSP no es aplicable en este caso por no cumplirse el requisito temporal.**

## **2. Medidas excepcionales de revisión de precios.**

El Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, estableció unas medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras, **que permitían una revisión excepcional de precios en contratos de obras bajo condiciones más flexibles que las ordinarias.**

Esta normativa se dictó para una situación histórica y temporal muy concreta — *principalmente para contratos afectados por la crisis de precios de 2021-2022 a causa de la guerra de Ucrania* —.

En efecto, el ámbito de aplicación de dicho Real Decreto-ley se ceñía a los contratos públicos de obras que se encontraran en ejecución, licitación, adjudicación o formalización a la entrada en vigor del mismo — *2 de marzo de 2022* —, o cuyo anuncio de adjudicación o formalización se publicara en la plataforma de contratación del sector público en el periodo de un año desde dicha fecha.

Por lo tanto, **no es posible acudir a los mecanismos de revisión excepcional de precios establecidos en el Real Decreto-ley de referencia, ya que su ámbito de aplicación temporal no abarca los contratos que nos ocupan.**

## **3. La modificación del contrato.**

La modificación del contrato se refiere a un cambio en el objeto del mismo, y así lo ha puesto de manifiesto la Recomendación de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado de 10 de diciembre de 2018, sobre las consecuencias de la alteración sobrevenida de las condiciones salariales de los trabajadores de una empresa contratista de servicios por causa del cambio en el convenio colectivo aplicable durante la ejecución del contrato público, que señala:

*«La modificación del contrato, tanto en la Directiva como en la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público, se refiere al cambio del objeto del mismo, esto es, a la prestación que desarrolla el contratista a favor de la entidad contratante, no al precio. El artículo 203.1 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de Contratos del Sector Público así lo establece al señalar que “Sin perjuicio de los supuestos previstos en esta Ley respecto a la sucesión en la persona del contratista, cesión del contrato, revisión de precios y ampliación del plazo de ejecución, los contratos administrativos solo podrán ser modificados por razones de interés público en los*

casos y en la forma previstos en esta Subsección, y de acuerdo con el procedimiento regulado en el artículo 191, con las particularidades previstas en el artículo 207»

De acuerdo con ello, **al no implicar el alza en los precios que componen el contrato un cambio en el objeto del mismo, no procedería la modificación del contrato.**

#### **4. La cláusula «rebus sic stantibus».**

Esta cláusula constituye un mecanismo de restablecimiento del equilibrio de las prestaciones que se produce cuando, **por circunstancias sobrevenidas y totalmente fuera del poder de actuación de las partes, a una de ellas le resulta absolutamente imposible o gravoso el cumplimiento de la obligación.**

Esta cláusula no está regulada en precepto alguno, sino que es una construcción doctrinal que tradicionalmente la jurisprudencia ha admitido, con mucha cautela y en ciertos casos, cuando sobrevienen hechos extraordinarios, imprevisibles y capaces de provocar el desequilibrio de las prestaciones básicas del contrato.

La Sentencia del Tribunal Supremo de 30 de junio de 2014, Res. 333/2014 (Rec. 2250/2012), — en línea con la STS de 17 de enero de 2013, recurso 1579/2010, y STS de 18 de enero de 2013, recurso 1318/2011 —, sostiene que una crisis económica «puede ser considerada abiertamente como un fenómeno de la economía capaz de generar un grave trastorno o mutación de las circunstancias y, por tanto, alterar las bases sobre las cuales la iniciación y el desarrollo de las relaciones contractuales se habían establecido», pero la aplicación de la doctrina precisará, una vez sentada esta base general, analizar si en el concreto contrato ha tenido incidencia real la crisis económica, siendo razonable entender que ello es así cuando el cambio operado por la referida crisis lleve a un resultado reiterado de pérdidas — *imposibilidad económica* — o a la completa desaparición de cualquier margen de beneficio — *falta del carácter retributivo de la prestación* —.

Entendemos que **desde que se están ejecutando los contratos — segundo semestre de 2025 — no se ha dado esta situación de grave trastorno económico que provoque pérdidas reiteradas o la eliminación del beneficio industrial, por lo que no procede la aplicación de la cláusula «rebus sic stantibus» y el órgano de contratación debe exigir el cumplimiento de los principios generales de ejecución de los contratos públicos:**

- Los contratos han de cumplirse conforme al contenido de sus cláusulas — *artículo 189 de la LCSP* —.
- La ejecución del contrato se realiza a riesgo y ventura del contratista, salvo lo establecido por las leyes acerca de los supuestos de fuerza mayor — *artículo 197 de la LCSP* —.

## **CONCLUSIONES**

**Primera.** Los contratos fueron adjudicados en el segundo semestre de 2025, especialmente en el último trimestre. Dado que no ha transcurrido el año necesario desde la formalización de los contratos, la vía de la revisión de precios ordinaria prevista en la LCSP no es aplicable en este caso por no cumplirse el requisito temporal.

**Segunda.** No es posible acudir a los mecanismos de revisión excepcional de precios establecidos en el Real Decreto-ley 3/2022, ya que su ámbito de aplicación temporal no abarca los contratos que nos ocupan.

**Tercera.** La modificación del contrato se refiere a un cambio en el objeto del mismo. Al no implicar el alza en los precios que componen el contrato un cambio en el objeto del mismo, no procedería la modificación del contrato.

**Cuarta.** Desde que se están ejecutando los contratos — *segundo semestre de 2025* — no se ha dado una situación de grave trastorno económico que provoque pérdidas reiteradas o la eliminación del beneficio industrial, por lo que no procede la aplicación de la cláusula «*rebus sic stantibus*» y el órgano de contratación debe exigir el cumplimiento de los principios generales de ejecución de los contratos públicos:

- Los contratos han de cumplirse conforme al contenido de sus cláusulas — *artículo 189 de la LCSP* —.
- La ejecución del contrato se realiza a riesgo y ventura del contratista, salvo lo establecido por las leyes acerca de los supuestos de fuerza mayor — *artículo 197 de la LCSP* —.

Salvo mejor criterio fundado en Derecho.