



**Departamento
Jurídico**

Con carácter previo debemos señalar que el Director del Departamento Jurídico representa a la CNC en numerosas instancias nacionales y europeas, estudia todos los temas jurídicos que se trasladan a la Confederación Nacional de la Construcción, realiza una labor de asesoramiento continuo a las organizaciones miembros y de coordinación entre ellas, y sirve de nexo de unión y como foro de consulta para temas de ámbito nacional, aparte de consultas específicas autonómicas y locales.

Además, elabora informes y circulares, centrándose especialmente en las de contenido general o relacionadas con el ámbito de la vivienda, la contratación administrativa, homologación, economía, fiscalidad o jurisprudencia.

Para sistematizar todo lo ocurrido durante el año 2023, debemos resaltar que se trata de un periodo de especial e intensa actividad debido a la **crisis de precios** y suministros de materiales derivados de la **guerra en Ucrania**. Ya desde finales del año 2021 se hizo patente el desequilibrio, por el alza desproporcionada de precios de los materiales, de las licitaciones, y algunas Comunidades Autónomas fueron las pioneras en tomar medidas. Por ejemplo, la enmienda a la Ley de Acompañamiento de la Xunta de Galicia que consiste en unas medidas para los supuestos de alteración extraordinaria e imprevisible de precios de materiales. Se considera que se produce una alteración extraordinaria cuando hay un incremento de más del 20% en los precios de las materias primas tenidas en cuenta en el contrato y que suponga un incremento del 6% del presupuesto total del mismo. En estos casos se efectuaría a través de una compensación económica al contratista. Pero más adelante le dedicaremos un apartado especial a esta cuestión.

Como siempre comenzamos con la Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023. Del contenido de esta Ley podemos destacar lo siguiente:

Para la ejecución de los programas integrados en los estados de gastos de los presupuestos se aprueban créditos en los Capítulos económicos I a VIII por importe de 553.079.746,33 miles de euros, según la distribución por programas detallada en el Anexo I de esta Ley. En lo que interesa al sector, se destina a “Acceso a la vivienda y fomento de la edificación” 3.476.835,65 miles de euros y a “Infraestructuras y ecosistemas resilientes” 12.609.089,58 miles de euros.

- En el **Título Tercero** y bajo la rúbrica “**De los gastos del personal**”, se efectúa la regulación de la oferta de empleo público, a lo largo del año 2023. En cuanto

a los gastos del personal la previsión general es que, durante el el año 2023, las retribuciones del personal al servicio del sector público tendrán un incremento del 3,5 por ciento con el siguiente desglose:

- a) 2,5 por ciento de incremento fijo y
 - b) dos cláusulas de revisión del 0,5 por ciento cada una. La primera vinculada al Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) y la segunda al Producto Interior Bruto (PIB) nominal.
- En el **Título Cuarto**, el Capítulo I está dedicado al criterio para la actualización de las pensiones abonadas por el sistema de la Seguridad Social. La novedad es que este año no se fija el porcentaje de incremento, sino que se establece el procedimiento para su determinación. De este modo, las pensiones experimentarán un incremento porcentual igual al valor medio de las tasas de variación interanual expresadas en tanto por ciento del Índice de Precios al Consumo de los doce meses previos a diciembre de 2022.
 - El **Título Quinto “De las operaciones financieras”**, en su Capítulo Primero relativo a la **“Deuda pública”**, recoge para el ejercicio del año 2023 una autorización al titular del Ministerio de Asuntos Económicos y Transformación Digital un incremento anual del saldo vivo de la Deuda del Estado. El resto se estructura en tres capítulos, relativos, respectivamente, a deuda pública, avales públicos y otras garantías y relaciones del Estado con el Instituto de Crédito Oficial. El importe máximo de los avales a otorgar por el Consejo de Ministros, durante el ejercicio del año 2023, no podrá exceder de 500.000 miles de euros.
 - El **Título Sexto** incluye disposiciones de vigencia anual a las que se remiten las leyes sustantivas de los diferentes tributos.

Respecto del **Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas**, en relación con los trabajadores y pensionistas, se eleva la cuantía de la reducción por obtención de rendimientos del trabajo y el umbral a partir del cual resulta aplicable. De esta forma, se incrementa la cuantía de salario bruto anual a partir de la cual se empieza a pagar dicho impuesto, desde los 14.000 euros anuales vigentes en la actualidad hasta los 15.000 euros anuales.

Además, dicho incremento de la reducción se extiende hasta afectar a contribuyentes con un salario bruto anual de hasta 21.000. Se eleva el umbral inferior de la obligación de declarar de los perceptores de rendimientos del trabajo a 15.000 euros anuales, al no tener que tributar por este Impuesto respecto de tales rendimientos.

Correlativamente, se adoptan diversas medidas en relación con los pequeños autónomos. Por una parte, en iguales cuantías, se eleva la reducción aplicable a los trabajadores autónomos económicamente dependientes. Además, para el resto de trabajadores autónomos que determinen su rendimiento neto con arreglo al método de estimación directa simplificada, durante el período impositivo 2023 se eleva al 7 por ciento el porcentaje de **gastos deducibles** en concepto de provisiones y gastos de difícil justificación.

Por otra parte, para aquellos que determinan el rendimiento neto de su actividad económica con arreglo al método de estimación objetiva, se eleva al 10 por ciento la reducción general aplicable sobre el rendimiento neto de módulos obtenido en el período impositivo 2023.

A semejanza de la mencionada medida, se prorrogan para el período impositivo 2023 los límites para la aplicación del régimen simplificado y el régimen especial de la agricultura, ganadería y pesca, en el **Impuesto sobre el Valor Añadido**.

Por lo que pueda afectar al Libro Tercero del Convenio General del Sector destacamos que también se realizan mejoras técnicas en la regulación del límite de reducción en la base imponible por las aportaciones y contribuciones a sistemas de **previsión social**. Para garantizar que las aportaciones máximas que pueda realizar un trabajador por cuenta ajena al mismo instrumento de previsión social al que se han realizado contribuciones por parte del empresario no experimenten caída alguna por el incremento de las contribuciones empresariales.

Además para corregir una remisión que contiene la normativa, referida únicamente a los **planes de empleo** simplificados de trabajadores por cuenta propia o autónomos, y que podría inducir a error, pues debe hacerlo diferenciando los **planes sectoriales** y los citados planes de empleo simplificados, mejorando de esta forma la seguridad jurídica.

En consonancia con lo anterior, se modifica en los mismos términos la redacción del límite financiero previsto para dichas aportaciones y contribuciones.

En el **Impuesto sobre Sociedades** con la finalidad de reducir la carga tributaria de las pequeñas empresas, se rebaja en dos puntos porcentuales el tipo de gravamen aplicable a aquellas entidades que tengan un importe de la cifra de negocios inferior a un millón de euros en el periodo impositivo anterior.

En materia de **tributos locales**, se actualizan los importes de los coeficientes máximos previstos a aplicar al valor de los terrenos en función del periodo de generación del incremento de valor, para la determinación de la base imponible del Impuesto sobre el Incremento de Valor de los Terrenos de Naturaleza Urbana.

En el **Impuesto sobre el Valor Añadido**, entre otras cuestiones, y para garantizar la neutralidad del Impuesto se suprime su aplicación en las prestaciones de servicios entre empresarios en aquellos sectores y actividades generadoras del derecho a la deducción; se mantiene en sectores que no generan tal derecho, como el sector financiero y el de seguros; y se extiende su aplicación a la prestación de servicios intangibles a consumidores finales no establecidos en la Unión Europea cuando se constate que su consumo o explotación efectiva se realiza en el territorio de aplicación del Impuesto.

También se introducen cambios en la regulación del mecanismo de **inversión del sujeto pasivo** extendiendo su aplicación a las entregas de desechos y desperdicios de plástico y de material textil, y se modifican las reglas referentes al sujeto pasivo para que sea de aplicación la regla de inversión de este a las entregas de estos residuos y materiales de recuperación.

Por último, se modifican algunos aspectos de la norma y el procedimiento de recuperación por el sujeto pasivo del IVA devengado de **créditos incobrables**. En particular, se incorpora en la Ley del Impuesto la doctrina administrativa que permite la modificación de la base imponible en caso de créditos incobrables como consecuencia de un proceso de insolvencia en otro Estado miembro. Por otra parte, en relación con los créditos incobrables, se rebaja el importe mínimo de la base imponible de la operación cuando el destinatario moroso tenga la condición de consumidor final, se flexibiliza el procedimiento incorporando la posibilidad de sustituir la reclamación judicial por cualquier otro medio que acredite fehacientemente la reclamación, y se extiende a 6 meses el plazo para proceder a la recuperación del IVA desde que el crédito es declarado incobrable.

Además de las cuestiones fiscales, también resaltamos **otros temas**:

- Interés de demora tributario e interés legal del dinero: De conformidad lo dispuesto en el artículo 1 de la Ley 24/1984, de 29 de junio, sobre modificación del tipo de **interés legal** del dinero, este queda establecido en el 3,25 por cien hasta el 31 de diciembre del año 2023.

Durante el mismo periodo, el **interés de demora** a que se refiere al artículo 26.6 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria y el artículo 38.2 de la Ley 38/2003, de 17 de noviembre, General de Subvenciones, será el 4,0625 por cien.

- Indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM): De conformidad con lo establecido en el artículo 2.2 del Real Decreto-ley 3/2004, de 25 de junio, para la racionalización de la regulación del salario mínimo interprofesional y para el incremento de su cuantía, el indicador público de renta de efectos múltiples (IPREM) tendrá las siguientes cuantías durante 2023:

- a) El IPREM diario, 20 euros.
- b) El IPREM mensual, 600 euros.
- c) El IPREM anual, 7.200 euros.
- d) En los supuestos en que la referencia al salario mínimo interprofesional ha sido sustituida por la referencia al IPREM en aplicación de lo establecido en el Real Decreto Ley 3/2004, de 25 de junio, la cuantía anual del IPREM será de 8.400 euros cuando las correspondientes normas se refieran al salario mínimo interprofesional en cómputo anual, salvo que expresamente excluyeran las pagas extraordinarias; en este caso, la cuantía será de 7.200 euros.

Seguidamente, en cuanto a la actividad del departamento, podemos estructurar las principales actividades que se han seguido en los siguientes apartados:

1. Temas relativos a contratación administrativa.

La **Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público (LCSP)** también se ha reformado en el ejercicio 2023. En particular, con la **Ley 31/2022, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2023**.

Aparte de otras disposiciones destacamos las siguientes que afectan al sector y a la **contratación administrativa**:

En primer lugar se procede a la modificación de la Ley 8/1972, de 10 de mayo, de construcción, **conservación y explotación de autopistas** en régimen de concesión. Se añade una disposición adicional segunda, nueva, para que en las concesiones que ya tengan establecido o para las que se establezca una cuenta de compensación para compensar la mayor inversión ejecutada por la sociedad concesionaria, la Delegación de Gobierno en las Sociedades Concesionarias de Autopistas Nacionales de Peaje podrá realizar aportaciones dinerarias para minorar los saldos de inversión pendientes de compensación.

En segundo lugar, la disposición final vigésima séptima modifica la Ley 9/2017, de 8 de noviembre, de **Contratos del Sector Público** en cuanto a los siguientes aspectos:

PRIMERO. Entre las cuestiones más importantes modifica las **prohibiciones de contratar**. Da una nueva redacción al párrafo primero de la letra d) del apartado 1 del artículo 71: Se rebaja de **250 a 50** el número de trabajadores en la empresa para contar con el Plan un plan de igualdad conforme a lo dispuesto en el artículo 45 de la Ley Orgánica 3/2007, de 22 de marzo, para la igualdad de mujeres y hombres.

SEGUNDO. En materia de **clasificación** se modifica el artículo 80, indicando que una empresa no podrá disponer simultáneamente de clasificación como Contratista otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado y por una Junta Consultiva de Comunidad Autónoma.

No se podrá mantener simultáneamente en tramitación dos o más procedimientos de clasificación o de revisión de clasificación iniciados a su solicitud ante la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado y las de una Comunidad Autónoma.

No obstante, una empresa sí podrá compatibilizar la clasificación, siempre que dichos procedimientos sean; uno en obras y otro en servicios.

Cuando una empresa que ostente clasificación como Contratista, otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado o por una Comunidad Autónoma, desee solicitar su clasificación ante un órgano distinto del que concedió su clasificación, deberá comunicar a este último su renuncia a las clasificaciones que ostenta, y hacerlo constar en su solicitud de

nueva clasificación, renuncia que solo se entenderá aceptada desde la fecha de otorgamiento de la nueva clasificación.

Cuando por cualquier circunstancia una empresa ostentase simultáneamente clasificación como Contratista otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado y por una Comunidad Autónoma, prevalecerá la otorgada en fecha más reciente.

Se introduce una Disposición transitoria sexta, nueva, en la que se establece que las empresas, a la fecha de entrada en vigor de esta norma, deberán optar por la clasificación como Contratista otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado o la de la Comunidad Autónoma, expresamente ante la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado y en el plazo de 3 meses desde la entrada en vigor de esta norma.

La Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado comunicará por medios electrónicos la elección a los órganos autonómicos y la opción implicará la renuncia a las clasificaciones como Contratista que la empresa ostente otorgadas por órganos diferentes de aquellos por cuya clasificación se ha optado.

En caso de que una empresa no opte por una clasificación en el plazo de tres meses, se entenderá que ha optado por la última clasificación que se le haya concedido y que renuncia a las restantes.

Las clasificaciones empresariales otorgadas por los órganos competentes de las Comunidades Autónomas que se encuentren vigentes tendrán eficacia general frente a todos los órganos de contratación del sector público con independencia de que hayan sido adoptadas con anterioridad a la entrada en vigor de la disposición transitoria.

Las empresas que a la fecha de entrada en vigor de esta disposición tengan en tramitación una solicitud de clasificación o de revisión de clasificación deberán aportar una declaración responsable haciendo constar:

- Que no dispone de clasificación en vigor ni tiene en tramitación ninguna solicitud de clasificación o de revisión de clasificación con ningún otro órgano competente.
- Que dispone de clasificación en vigor otorgada por otros órganos competentes, cuya relación incluye en la declaración, y que ha presentado ante ellos su renuncia en los términos y con los efectos recogidos en esta norma.

- Que tiene en tramitación solicitudes de clasificación o de revisión de clasificación presentadas ante otros órganos competentes, cuya relación incluye en la declaración, y que ha presentado ante ellos su desistimiento en los términos y con los efectos recogidos en esta norma.

Los procedimientos de clasificación o de revisión de clasificación a solicitud de interesado que estuvieren en tramitación a la fecha de entrada en vigor de esta norma quedarán suspendidos desde dicha fecha hasta que el interesado aporte las declaraciones previstas.

TERCERO. En cuanto a la **solvencia técnica**, a partir de ahora se podrá acreditar con una relación de las obras ejecutadas en el curso de los cinco últimos años, pero cuando sea necesario para garantizar un nivel adecuado de **competencia**, los poderes adjudicadores podrán indicar que se tendrán en cuenta las pruebas de las obras pertinentes ejecutadas en los **últimos diez años**. A los efectos de clasificación de los contratistas de obras y de asignación de categorías de clasificación, el titular del Ministerio de Hacienda y Función Pública podrá fijar mediante Orden, una **relación de subgrupos** para los que el citado periodo de diez años será de aplicación.

La citada relación de subgrupos de clasificación podrá ser actualizada anualmente cuando lo exija la evolución anual de la adjudicación de contratos de obras.

Para cuando no sea exigible la clasificación, se hará mediante la relación de obras ejecutadas en los últimos cinco años, o en los últimos **diez años** si pertenecen a alguno de los subgrupos incluidos en la relación a la que se refiere el párrafo anterior, que sean del mismo grupo o subgrupo de clasificación.

CUARTO. También se modifica el artículo 150 en relación al proceso de clasificación de las ofertas y adjudicación del contrato para evitar **conductas colusorias**.

A partir de ahora en los contratos sujetos a regulación armonizada, si se apreciaran indicios fundados de conductas colusorias en el procedimiento de contratación, el órgano de contratación, los trasladará con carácter previo a la adjudicación a la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia con el fin de que, en el plazo de 20 días hábiles, emita un informe sobre el carácter fundado o no de tales indicios.

El traslado deberá incluir una explicación detallada sobre los indicios detectados y sobre las razones para considerar su carácter presuntamente colusorio.

La autoridad de defensa de la competencia podrá solicitar documentación adicional al órgano de contratación. La remisión de esta documentación a la autoridad de defensa de la competencia supondrá la inmediata suspensión de la licitación, la cual no será notificada a los licitadores ni tampoco será objeto de publicación. El órgano de contratación deberá mantener en todo momento la debida confidencialidad de estas actuaciones.

Una vez recibido el informe de la autoridad de competencia, si el mismo no concluye que existen tales indicios fundados de conductas colusorias, el órgano de contratación dictará resolución alzando la suspensión, y continuará con la tramitación del procedimiento de contratación sin la exclusión de ningún licitador por este motivo.

En caso de que el informe concluyese que existen indicios fundados de conducta colusoria, el órgano de contratación notificará y publicará la suspensión y remitirá a los licitadores afectados la documentación necesaria para que en un plazo de diez días hábiles aleguen cuanto tengan por conveniente.

Una vez evacuado este trámite, el órgano de contratación podrá recabar de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia los informes necesarios para resolver. A la vista de los informes, de las alegaciones y pruebas de los licitadores, el órgano de contratación resolverá de forma motivada lo que proceda.

Si resuelve que existen indicios fundados de conductas colusorias excluirá del procedimiento de contratación a los licitadores responsables de dicha conducta y lo notificará a todos los licitadores, alzando la suspensión y continuando el procedimiento. Si resuelve que no existen indicios fundados de conducta colusoria, alzaré la suspensión y continuará la tramitación del procedimiento de contratación sin la exclusión de ningún licitador.

QUINTO. Por último otras modificaciones menores de determinados artículos en materia de redacción, gestión y/o procedimiento que sintetizamos:

- El Artículo 29 relativo al plazo de duración de los contratos y de ejecución de la prestación, en relación con los acuerdos marco o los sistemas dinámicos de adquisición.

- El Artículo 69.2 relativo a las Uniones de empresarios para adecuarlo al nuevo procedimiento del artículo 150 reseñado anteriormente.
- El Artículo 168.a.2º relativo a los supuestos de aplicación del procedimiento negociado sin publicidad para incluir a las actuaciones artísticas.
- El Artículo 229 regulador del régimen general de la contratación centralizada en el ámbito estatal para reforzar el compromiso de cumplimiento de los términos y condiciones de los pliegos.
- El Artículo 329 para puntualizar competencias del Comité de cooperación en materia de contratación pública.
- El Artículo 332 en cuanto a los miembros de la Oficina Independiente de Regulación y Supervisión de la Contratación.
- El Artículo 333 sobre los informes de la Oficina Nacional de Evaluación y el plazo en el que deben ser evacuados.

CRISIS DE LOS MATERIALES Y REVISIÓN EXCEPCIONAL DE PRECIOS

En 2022 se agravó la crisis y en 2023 finalizó la vigencia del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo, de medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.

Entre otras cuestiones, en aquel Real Decreto-Ley se estableció que las excepcionales circunstancias económicas que ha producido la pandemia han repercutido de una manera directa en la ejecución de determinados contratos del sector público. Tras el descenso experimentado en 2020 los precios de las materias primas han subido con fuerza en 2021 y 2022 en el contexto de la recuperación económica, repercutiendo de manera intensa en los contratos de obras.

Ante esta circunstancia, notablemente perjudicial para el interés público y que también afecta severamente a los operadores económicos del sector de la obra civil, se consideró oportuno adoptar medidas urgentes y de carácter excepcional para, únicamente en estos supuestos, permitir una revisión excepcional de los precios del contrato.

Los casos susceptibles de revisión excepcional eran:

- Contratos de obras.

- Adjudicados por cualquiera de las entidades que formen parte del sector público estatal.
- Que se encuentren en ejecución a la entrada en vigor de este Real Decreto-ley.

Con derecho al **reconocimiento** de la revisión excepcional de precios cuando el incremento del coste de los materiales empleados en la obra haya tenido un **impacto directo y relevante** en la economía del contrato durante su ejecución. Para resolver las dudas existentes se dictó el Real Decreto-ley 6/2022, de 29 de marzo, por el que se adoptan medidas excepcionales en materia de revisión de precios en los contratos públicos de obras.

Y por último, se hizo uso de la habilitación para ampliar la lista de materiales mediante la Orden HFP/1070/2022, de 8 de noviembre, por la que se establece la relación de otros materiales cuyo incremento de coste deberá tenerse en cuenta a efectos de la revisión excepcional de precios de los contratos de obras prevista en el Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo.

En virtud de lo anterior, a los efectos del reconocimiento de la revisión excepcional de precios, deberá tenerse en cuenta adicionalmente el incremento de coste de los siguientes materiales:

- Cemento.
- Materiales cerámicos.
- Madera.
- Plásticos.
- Productos químicos.
- Vidrio.

Esta Orden es de aplicación a todos los contratos públicos de obras que queden incluidos en el ámbito de aplicación del Real Decreto-ley 3/2022, de 1 de marzo. Y cuya vigencia terminó en el mes de marzo de 2023.

En **segundo lugar**, se produce otra modificación con Ley 4/2023, de 28 de febrero, para la igualdad real y efectiva de las personas trans y para la garantía de los derechos de las personas LGTBI.

Esta ley modifica el artículo 122 de la Ley 9/2017, de 8 de noviembre de Contratos del Sector Público para que las Administraciones públicas incorporen en los pliegos de cláusulas administrativas particulares condiciones especiales de ejecución o criterios de adjudicación dirigidos a la promoción de la igualdad de trato y no discriminación por razón de orientación sexual, identidad sexual, expresión de género y características sexuales, siempre que exista vinculación con el objeto del contrato.

Correlativamente se vuelve a modificar el artículo 71 de la Ley de Contratos del Sector Público, de forma tal que se amplían las prohibiciones de contratar a quienes sean sancionados con carácter firme por infracción grave o muy grave en materia de igualdad de trato y no discriminación por razón de identidad y orientación sexual, expresión de género o características sexuales.

En **tercer lugar** la Disposición final séptima de la Ley 11/2023, de 8 de mayo, de trasposición de Directivas de la Unión Europea en materia de accesibilidad de determinados productos y servicios, migración de personas altamente cualificadas, tributaria y digitalización de actuaciones notariales y registrales procede a la modificación de la Ley de Contratos del Sector Público en dos materias: las prohibiciones de contratar y la revisión de precios.

Se da una nueva redacción al artículo 71 para incluir las prohibiciones de contratar por infracciones muy graves previstas en la Ley reguladora de la protección de las personas que informen sobre infracciones normativas y de lucha contra la corrupción.

Se modifica el artículo 103 en cuanto a la revisión de precios admitiéndose, previa justificación, la revisión de precios en los contratos que no sean de obras, aunque su período de recuperación de la inversión sea inferior a cinco años y siempre que la suma de la participación en el presupuesto base de licitación del contrato de las materias primas, bienes intermedios y energía que se hayan de emplear supere el 20 por ciento de dicho presupuesto.

Por último, se amplía el ámbito temporal en el que tendrá lugar la revisión de precios, de forma tal que se reduce de dos años a uno el tiempo desde la formalización del contrato excluido de revisión de precios.

En **cuarto lugar**, la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia (CNMC) ha publicado en su web la Comunicación 1/2023, de 13 de junio, sobre criterios para la determinación de la prohibición de contratar por falseamiento de la competencia.

La prohibición de contratar por **falseamiento de la competencia** se encuentra regulada en el artículo 71.1 de la LCSP junto con otras prohibiciones de muy diversa índole. Unas tienen relación con la regulación económica, como la infracción grave de “disciplina de mercado” o la de “materia profesional que ponga en riesgo la integridad”. Otras no guardan relación con la regulación económica, como son las infracciones por incumplimiento de la normativa de integración laboral, de igualdad de oportunidades, no discriminación de las personas con discapacidad o las infracciones de extranjería o la Ley Trans que obedecen a otras finalidades.

Desde una perspectiva procedimental, el artículo 72 de la LCSP establece las prohibiciones de contratar por falseamiento de la competencia, que se apreciarán directamente por los órganos de contratación, cuando la sentencia o la resolución administrativa se hubiera pronunciado expresamente sobre su alcance y duración. En el caso de que la sentencia o la resolución administrativa no contenga pronunciamiento sobre el alcance o duración, los mismos deberán determinarse mediante un procedimiento instruido, cuya competencia corresponde al Ministro de Hacienda y Función Pública previa, propuesta de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado.

Atendiendo a la experiencia adquirida, la CNMC ha considerado oportuno publicar los **criterios** que guiarán su actuación de cara a la fijación de la duración y alcance de la prohibición de contratar en los expedientes sancionadores que proceda su establecimiento, proporcionando así la necesaria **seguridad jurídica** y garantizando la **transparencia** y la **proporcionalidad** en la actuación administrativa. El citado principio de proporcionalidad aconseja que la CNMC no actúe de una manera indiscriminada, ya que la prohibición de contratar por falseamiento de la competencia puede reducir, o incluso eliminar en casos extremos, la competencia.

Con carácter general se plantea la cuestión relativa a si las infracciones en materia de defensa de la competencia deben estar necesariamente relacionadas o ligadas con la contratación pública para que proceda a aplicar la prohibición de contratar. A este respecto, entiende la CNMC que la LCSP no se refiere en ningún momento a que la prohibición de contratar exija que la conducta anticompetitiva tenga que estar relacionada con la contratación pública.

Tampoco considera relevante a estos efectos que el sujeto infractor no participe con habitualidad en licitaciones públicas. Aunque, cuestión distinta, será el impacto que pueda tener la prohibición en una empresa que no contrata con la Administración Pública, así como su efecto disuasorio.

Entre los **principios generales** se establecen posibles limitaciones temporales, administrativas y territoriales. Tan importante es la correcta cuantificación de la sanción pecuniaria como la adecuada determinación del alcance y duración de la prohibición de contratar. Habrá de fijarse esencialmente con qué **administraciones** o entes del sector público no va a poder contratar el sujeto infractor, en qué **territorios** y ámbitos y durante cuánto **tiempo**.

Otra cuestión de ámbito general a tener en cuenta es la **estructura del mercado** afectado en el que se proyectará la prohibición, destacando, entre otros aspectos a considerar: el número de operadores activos, el efecto sobre la competencia en el corto y medio plazo, la homogeneidad del producto, la transparencia, la existencia de barreras de entrada incluidas las regulatorias, u otras que impidan el acceso de operadores alternativos al mercado.

En cuanto a los parámetros particulares a tener en cuenta se destacan los siguientes:

- **Alcance geográfico:** el territorio donde se ha producido la infracción se tomará como principal referencia a la hora de definir el perímetro geográfico al que habrá de contraerse la prohibición. Aunque las circunstancias concretas que presente cada expediente podrán justificar la definición de un alcance menor o mayor.
- Alcance de producto: el **mercado de producto** (bien o servicio) afectado por la infracción se tomará como principal referencia a la hora de definir el perímetro al que habrá de contraerse la prohibición. No obstante, también podrá ser mayor o menor si concurren circunstancias en el expediente.
- La **duración de la infracción:** ésta constituye una circunstancia objetiva que debe orientar la determinación de la duración de la prohibición. Es posible establecer una regla de proporcionalidad entre la duración de la infracción cometida y la duración de la prohibición de contratar.
- La **gravedad** de la infracción: A mayor gravedad, mayor duración. Igualmente, a mayor impacto económico de la infracción en términos del volumen del mercado afectado por la misma, mayor duración. Un factor relevante aquí será también la naturaleza de la infracción. Así, por ejemplo, en el ámbito de una infracción de colusión en procedimientos periódicamente licitados por la Administración será importante considerar la frecuencia de las licitaciones.

- El **grado de participación** del sujeto infractor en la infracción: responsable, instigador, participación activa, residual, etc. También la existencia de circunstancias agravantes y atenuantes en el desarrollo de conducta por el infractor podrá ser tenida en cuenta para la individualizar la sanción.

En **quinto lugar** destacamos la Orden PCM/818/2023, de 18 de julio, por la que se publica el Acuerdo del Consejo de Ministros de 27 de junio de 2023, por el que se aprueba el Plan de Incorporación de la Metodología BIM en la contratación pública de la Administración General del Estado y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes.

El Plan establece el objetivo de solicitar el uso de BIM en algunos contratos públicos, en función de su valor estimado y del nivel BIM del órgano de contratación, y conforme a un calendario gradual y progresivo. El establecimiento de los umbrales de los contratos y el citado calendario tienen en consideración el acceso de la Pequeña y Mediana Empresa (PYME) a la contratación pública. Asimismo, el Plan establece una serie de acciones para facilitar el cumplimiento de dicho objetivo.

Las medidas del Plan se llevarán a cabo con los medios personales disponibles en los departamentos ministeriales de la Administración General del Estado y los organismos públicos y entidades de derecho público.

Este Plan será de aplicación a la Administración General del Estado y sus organismos públicos y entidades de derecho público vinculados o dependientes, aunque se recomienda la aplicación del Plan BIM por el resto de entidades integrantes del sector público institucional estatal, es decir, las autoridades administrativas independientes, las sociedades mercantiles estatales, los consorcios, las fundaciones del sector público, los fondos sin personalidad jurídica y las universidades públicas.

El BIM se solicitará gradualmente a los expedientes de contratación que se inicien después de la presente publicación del Plan para la incorporación de la metodología BIM en la contratación pública, conforme a los niveles BIM establecidos y según el valor estimado del contrato. El **calendario** establecido que tendrá su inicio a partir del mes de abril del año 2024 para los contratos de más de 5.382.000 €. Estando previsto la finalización del calendario en el año 2030.

Por otra parte, reseñamos **diversas iniciativas de organismos públicos en materia de contratación pública** que han sido puestas a disposición de nuestras entidades confederadas, así:

El informe anual de la OIRESCON sobre la supervisión de la contratación pública de España. En él se hacen una serie de consideraciones en cuanto a la inseguridad jurídica en materia de contratación pública en España. También hace referencia a las prácticas colusorias en materia de contratación pública y la necesidad de prevenir y luchar contra la corrupción. También destaca la necesaria publicidad y transparencia para que haya un control que verifique la información que se publica en las plataformas de contratación del sector público. Hace referencia a que se detecta un considerable incumplimiento en la estructura de costes que debe constar en los pliegos de acuerdo con la Ley de Contratos del Sector Público, lo que pone de manifiesto la falta de adecuación de los contratos a los precios de mercado. Por último también aboga por establecer medidas de control de pago de las empresas a los subcontratistas.

Por otra parte, traemos aquí el llamamiento que, a mediados de año, se hace a las empresas por parte de CNC. Como todos los años, se recuerda a nuestras entidades asociadas que las empresas clasificadas deberán proceder a formular **declaración responsable relativa a los elementos que integran su solvencia financiera**, obligación complementaria de la vigencia indefinida de las Clasificaciones como Contratistas.

El artículo 2 del Real Decreto 817/2009, de 8 de mayo, establece la forma y plazos en que deberá demostrarse la solvencia financiera; concretamente determina que ha de hacerse mediante una declaración responsable sobre determinados aspectos de las cuentas anuales del último ejercicio, que ya deben estar aprobadas.

Para que las empresas puedan cumplimentar esta obligación, la Junta Consultiva dispone en su página web (vean el enlace más abajo) de un formulario de Declaración Responsable que sólo puede presentarse mediante correo electrónico, con un documento que debe ser firmado digitalmente con el certificado electrónico (firma digital) de la persona física, representante de la entidad o con un certificado de Persona Jurídica de la sociedad en el que el propio declarante figure como representante legal de esa empresa.

Es muy importante tener en cuenta que dicha persona debe constar como tal en el Registro Oficial de Licitadores y empresas Clasificadas del Estado (ROLECE). De no ser así, la declaración no es admitida.

A efectos de validez, sólo son admisibles las firmas electrónicas realizadas mediante Certificado Digital emitido por la Fábrica Nacional de Moneda y Timbre, o el D.N.I. electrónico.

Si la empresa está en concurso de acreedores o simplemente ha solicitado ante el juzgado la apertura de tal procedimiento, NO puede presentar la Declaración, pues en ella se indica expresamente que no se hallan en esta circunstancia.

La declaración no puede ser presentada en papel, por lo que, si no disponen de ello, deberán obtener e instalar el software y certificados electrónicos que sean precisos. No obstante, el requisito puede cumplirse también presentando una Certificación original del Registro Mercantil, o mediante el envío de dicha certificación, en soporte informático, directamente desde el Registro Mercantil. Para ello, no bastará con que se hayan presentado al Registro las Cuentas, sino que el Registrador habrá debido proceder ya a su depósito.

Los acuses de recibo de las Declaraciones Responsables o de las Certificaciones de Cuentas Anuales que se envíen a través del Registro Mercantil se harán a la dirección de correo electrónico que figure inscrito en el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas del Sector Público (ROLECE). Es decir, NO se contestará a la dirección de e-mail desde la que se envíen las Declaraciones. Por ello es MUY IMPORTANTE que se compruebe y, de ser necesario, se declare, modifique o corrija el e-mail de contacto que allí figure, para estar debidamente informado de la situación.

Los empresarios individuales no pueden acogerse a este sistema (salvo que estén inscritos en el Registro Mercantil), por lo que deberán acreditar su solvencia financiera presentando, en el mismo plazo, su Libro de Inventarios y Cuentas Anuales legalizado por el Registro Mercantil, relativo, por supuesto, al ejercicio 2022.

Es muy importante recordar que es de aplicación el artículo 82.2 2º párrafo de la Ley de Contratos del Sector Público, (Ley 9/2017, de 8 de noviembre), que establece la **suspensión automática de las Clasificaciones de aquellas empresas que no cumplan en plazo con esta obligación**: ahora más que nunca importa formular la Declaración o aportar las Cuentas Anuales antes de que termine el plazo arriba mencionado, para evitar consecuencias negativas.

Tenemos que insistir en la gravedad del hecho de la presentación de declaraciones que contengan datos no ajustados a la realidad de las Cuentas depositadas, que podrán acarrear prohibiciones de contratar de hasta un año para la Empresa (arts. 71.1.e) y 72.2 de la mencionada

Ley 9/2017) e incluso un procedimiento penal contra el declarante por la presunta comisión de un delito, habiéndose dado ya casos similares.

Además de la anterior normativa, no menos importante es la **información periódica que se ofrece a nuestras entidades confederadas** en el ámbito de la contratación administrativa, aquélla que tiene una cadencia trimestral, semestral o anual, que es objeto de circulares periódicas que informan a lo largo del año como son:

- las actualizaciones de los **índices de precios**,
- los **intereses de demora**,
- o los **límites de los contratos sujetos a regulación armonizada**,

Así como respecto de las publicaciones de las diferentes Administraciones Públicas y sus organismos vinculados en materia de contratación pública, entre las que destacamos la Guía Práctica de la Contratación Pública para las Pymes del Ministerio de Industria, así como el resumen Ejecutivo y el Informe anual de supervisión de la Contratación Pública de España de OIRESCON.

Por otro lado, a través de la Secretaría General se ha continuado asistiendo a las reuniones en la **Junta Consultiva de Contratación Administrativa**, debiendo poner especial acento en las **Comisiones de Clasificación**.

En el **Comité Superior de Precios** se ha continuado con el trabajo de velar por que todas las revisiones de precios reflejen las desviaciones producidas, y en las Secciones y en la **Comisión Permanente** —reuniones en las que se tratan los dictámenes e informes— dando respuestas a consultas planteadas, alguna por la propia CNC, así como las prohibiciones de contratar a empresas.

Por otra parte, se continúa con la **defensa de los intereses** de las empresas frente a diferentes criterios interpretativos por parte de la Subdirección de Clasificación de Contratistas de Obra de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa.

Recordemos que la Confederación Nacional de la Construcción dispone de un servicio -la **“Oficina Auxiliar de CNC”**- especializado en estas cuestiones al que pueden recurrir nuestras organizaciones para aclarar dudas, y por las empresas para asesorarlas en la preparación y tramitación de los Expedientes y Declaraciones Responsables oportunas.

Además, y ante las **diferentes consultas recibidas**, se ha procedido a **clarificar conceptos establecidos en la Ley de Contratos del Sector Público mediante dictámenes a la Junta Consultiva** que han sido debidamente circulados.

En este año, la mayoría de las consultas han estado relacionadas con la revisión excepcional de precios.

En cuestiones de **asesoramiento**, nuestras organizaciones plantean habitualmente asuntos de la contratación pública sobre: la obligatoriedad de presentar las facturas al contratista principal de una obra pública a través del Registro Electrónico Único (REU); acerca de la división del contrato en lotes, del registro electrónico único, de la integración de la solvencia mediante medios externos, de la acción directa del subcontratista frente a la Administración, la publicidad en la apertura del sobre económico, la publicidad en la justificación de las bajas temerarias y la confidencialidad, la utilización abusiva del precio como único criterio de adjudicación, las licitaciones con precio cerrado, la gratuidad y el acceso libre a los documentos contractuales, las cláusulas de arraigo como criterios de valoración, la participación de la intervención general y el artículo 198 de la LCSP, la adecuación de las licitaciones a los precios reales del mercado, la traducción de los pliegos al castellano, los problemas con las actas de replanteo, su no emisión o su emisión en disconformidad, la revisión de precios, cláusulas sociales, valoración de criterios de adjudicación, clasificación de contratistas —tanto en su fase de exigencia como en la obtención de la clasificación de la Junta Consultiva— acerca del devengo de intereses de demora, del pago del precio, clasificación de Uniones Temporales de Empresas; y planteando cuestiones de diferente ámbito como dudas relativas a la morosidad o sobre la aplicación del BIM.

Queremos en este punto destacar la importante labor que la **Oficina Auxiliar del Contratista** presta al Departamento Jurídico en temas de clasificación, pues su practicidad y dinamicidad hacen que las consultas que organizaciones o empresas plantean al departamento sean solventadas en un plazo breve de tiempo con mucha eficacia. En este sentido, el departamento jurídico también se encarga de la gestión mercantil de la Oficina Auxiliar del Contratista, redactando actas y elevando a público las escrituras de renovación de cargos, con su correspondiente inscripción en el Registro Mercantil.

En **materia judicial, de recursos contractuales**, sin ánimo de ser exhaustivos, continúan los procedimientos iniciados en años anteriores ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa.

En 2023, por su interés, destacamos algunos Recursos Especiales en Materia de Contratación en los que ha sido parte la CNC:

- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** de Canal de Isabel II, S. A. para las “OBRAS DEL PROYECTO CONSTRUCTIVO CR-040-20- CY DEL RAMAL 3 DEL SEGUNDO ANILLO PRINCIPAL DE DISTRIBUCIÓN DE AGUA POTABLE DE LA COMUNIDAD DE MADRID. CRUCE M-50.”.
- Recurso Contencioso-Administrativo contra la resolución del Pleno del Ayuntamiento de HERMIGUA, de fecha 24 de Abril de 2023 por el que se procede a la ENCOMIENDA DE GESTIÓN DE LA OBRA VELATORIO DE HERMIGUA Y CAPILLA AL MEDIO PROPIO PERSONIFICADO DE GESPLAN S.A.
- Recurso Contencioso-Administrativo contra el acuerdo del Consejo de ministros de 18 de julio, por el que se aprueba el Real Decreto 667/2023, de 18 de julio, por el que se crea la Comisión Interministerial para el desarrollo y mejora de la inclusión de las cláusulas sociales en la contratación pública. remite Real Decreto 667/2023, de 18 de julio, por el que se crea la Comisión Interministerial para el desarrollo y mejora de la inclusión de las cláusulas sociales en la contratación pública.

Esta Comisión Interministerial tiene por objeto las funciones relativas al análisis, seguimiento y evaluación de la aplicación de las **cláusulas sociales** en la contratación pública en ámbitos como la información, la accesibilidad y el diseño universal, las prescripciones técnicas, los criterios de adjudicación, las condiciones especiales de ejecución, el comercio justo o los contratos reservados, entre otras cuestiones.

La Comisión Interministerial asume, además, entre otras funciones, el desarrollo, seguimiento y propuesta del Plan para el impulso de la contratación pública socialmente responsable en el marco de la Ley 9/2017, establecido en la Orden PCI/566/2019, de 21 de mayo.

- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** de la Dirección General del Agua para la “Contratación obra para proyecto de recuperación hidromorfológica del tramo del río Saja entre los

núcleos de Caranceja y Casar en los términos municipales Reocín y Cabezón de la Sal (Cantabria)”.

- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** de la Gerencia de Informática de la Seguridad Social de la Administración General del Estado para la ejecución de las “Obras de construcción de la nueva sede del Centro de Procesos de Datos para la Gerencia de Informática de la Seguridad Social”.
- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) para la “Ejecución de las obras correspondientes al proyecto de mantenimiento y refuerzo del puente metálico: río Guadiana, p.k. 001/266, línea Mérida - Los Rosales”.
- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** de la Conselleria de Agricultura, Desarrollo Rural, Emergencias Climáticas y Transición Ecológica de la Generalidad Valenciana para la ejecución de “NUEVA CONDUCCIÓN DE LA MARGEN IZQUIERDA DEL POSTRASVASE JÚCAR-VINALOPÓ, TRAMO II”.
- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias (ADIF) - Dirección Económico Financiero de la Dirección General de Infraestructura. MDE para la "Ejecución de las obras de los proyectos constructivos: - Urbanización de la base logística del ET “General de Ejército Varela” - Vallado de la parcela de la base logística del ET “General de Ejército Varela”.
- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** de la Dirección General de Carreteras para los "SERVICIOS DE CONSERVACIÓN Y EXPLOTACIÓN DE LAS CARRETERAS, SUS ELEMENTOS FUNCIONALES Y OTROS SERVICIOS PÚBLICOS Y DE OBRAS MENORES RELACIONADAS CON ESOS SERVICIOS DEL SECTOR: SE-02".
- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** del Administrador de Infraestructuras Ferroviarias

(ADIF) - Consejo de Administración para las "Actuaciones medioambientales posteriores a la puesta en servicio del tramo de alta velocidad LO46 Monforte del Cid (Alicante) – Murcia. Protección acústica del nuevo acceso ferroviario de alta velocidad de Levante. Madrid-Castilla la Mancha-Comunidad Valenciana-Región de Murcia. Tramo: Monforte del Cid-Murcia.

- Recurso Contencioso-Administrativo contra la Comunicación 1/2023, de 13 de junio, de la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia, sobre criterios para la determinación de la prohibición de contratar por falseamiento de la competencia por la Comisión Nacional de los Mercados y la Competencia.
- Recurso Especial en Materia de Contratación contra el **Pliego de Cláusulas Administrativas Particulares** de Aena - Consejo de Administración para la "ACTUACIONES EN PAVIMENTO EN RODADURA A Y SALIDAS ASOCIADAS. AEROPUERTO DE MÁLAGA - COSTA DEL SOL".

2. Contratación Privada. Vivienda y Rehabilitación.

La actividad normativa relativa al sector privado, y a la actividad inmobiliaria se ha visto también marcada por la crisis económica y social derivada de la guerra de Ucrania y por la puesta en marcha, en primer lugar, de los PERTE en materia de reforma y rehabilitación y por el primer año de vigencia del último Plan Estatal de Vivienda.

PLAN ESTATAL DE VIVIENDA 2022 - 2025

El Real Decreto 42/2022, de 18 de enero, recoge el Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025. Mediante este **Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025** se fijan objetivos a corto plazo de incidencia directa en la ciudadanía y objetivos estructurales a corto y medio plazo de incidencia directa en la oferta de vivienda en alquiler asequible o social, así como objetivos de mejora de la accesibilidad en viviendas y de regeneración de zonas degradadas.

El principal objetivo es impulsar y potenciar las ayudas directas a los arrendatarios con menos recursos, y con especial atención a determinados colectivos vulnerables o que devengan vulnerables, así como ayudas para el pago de un seguro de protección de la renta arrendaticia a los arrendadores.

Para la consecución de sus objetivos el Plan Estatal de acceso a la vivienda 2022-2025 se estructura en los siguientes programas de ayuda:

- Programa 1. Programa de subsidiación de préstamos convenidos.
- Programa 2. Programa de ayuda al alquiler de vivienda.
- Programa 3. Programa de ayuda a las víctimas de violencia de género, personas objeto de desahucio de su vivienda habitual, personas sin hogar y otras personas especialmente vulnerables.
- Programa 4. Programa de ayuda a las personas arrendatarias en situación de vulnerabilidad sobrevenida.
- Programa 5. Programa de ayuda a las personas jóvenes y para contribuir al reto demográfico.
- Programa 6. Programa de incremento del parque público de vivienda.
- Programa 7. Programa de fomento de viviendas para personas mayores o personas con discapacidad.
- Programa 8. Programa de fomento de alojamientos temporales, de modelos cohousing, de viviendas intergeneracionales y modalidades similares.
- Programa 9. Programa de puesta a disposición de viviendas de la SAREB y de entidades públicas para su alquiler como vivienda social.
- Programa 10. Programa de fomento de la puesta a disposición de las comunidades autónomas y ayuntamientos de viviendas libres para su alquiler como vivienda asequible o social.
- Programa 11. Programa de mejora de la accesibilidad en y a las viviendas.
- Programa 12. Programa de ayuda a la erradicación de zonas degradadas, del chabolismo y la infravivienda.
- Programa 13. Programa de ayuda para el pago del seguro de protección de la renta arrendaticia.

Con carácter previo al desarrollo de cada programa se destaca lo siguiente:

- El Plan Estatal para el acceso a la vivienda 2022-2025 es de aplicación a todas las comunidades autónomas y las ciudades de Ceuta y Melilla, con excepción del País Vasco y Navarra.

- Para la gestión de las ayudas del Plan se suscribirán los correspondientes Convenios entre el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana y las comunidades autónomas y con las ciudades de Ceuta y Melilla.
- La financiación de las actuaciones objeto de subsidiación se realizará con las dotaciones que se consignent en los Presupuestos Generales del Estado de cada año y las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla, y las entidades locales podrán realizar otras aportaciones complementarias en cada ejercicio para actuaciones del Plan.
- Como mínimo, el 10 % de la financiación comprometida por el Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana en cada ejercicio habrá de destinarse al programa de incremento del parque público de viviendas.
- Los recursos para subvenciones del Plan se distribuirán entre las comunidades autónomas y ciudades de Ceuta y Melilla conforme a lo que se acuerde en la correspondiente Conferencia Sectorial, a propuesta del Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana.

En **segundo lugar** debemos destacar la Ley 9/2022, de 14 de junio, de **Calidad de la Arquitectura** que se plantea como un instrumento legislativo necesario para consolidar un nuevo modelo de transición económica, energética y ecológica que promueva una mayor inclusión y cohesión social. La ley persigue que las actuaciones de rehabilitación del parque público edificado, cuyo incremento para los próximos años está previsto y dotado con inversión específica, se guíen por criterios de calidad, integralidad y planificación previa.

En todo caso es preciso destacar que la ley no afecta al régimen de competencias profesionales en la edificación establecido por la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación.

La ley, entre otros fines, persigue Impulsar la protección del patrimonio arquitectónico, tanto histórico como contemporáneo que, por sus valores, revista especial interés, y fomentar la conservación de los elementos y conjuntos arquitectónicos que hayan sido objeto de reconocimiento nacional o internacional. También fomentar el conocimiento de las técnicas tradicionales y locales y la participación y colaboración de diferentes disciplinas profesionales.

En materia medioambiental busca contribuir a la consecución de los objetivos nacionales e internacionales de descarbonización, neutralidad climática, economía circular,

eficiencia energética, utilización de energías renovables y lucha contra la pobreza energética, e incrementar el número de edificios de consumo de energía casi nulo.

Se crea el **Consejo sobre la Calidad de la Arquitectura** que se constituye como un órgano colegiado, con un carácter asesor y consultivo de la Administración General del Estado, que tiene como objetivo servir de plataforma de intercambio de conocimiento, participación, consulta y asesoramiento en las materias relacionadas con esta ley.

Entre otras funciones destacamos que el Consejo diseñará en colaboración con el Instituto Nacional de Administración Pública, cursos de formación y orientación dirigidos al personal responsable de la preparación de los pliegos y de la supervisión de la ejecución de los contratos, para que los intervinientes en las distintas fases de la contratación dispongan de los conocimientos teóricos y prácticos necesarios para implementar con éxito las medidas en materia de fomento de la calidad relacionadas con la contratación pública.

También se crea la **Casa de la Arquitectura** que se concibe como un museo de titularidad y gestión estatal, con vocación de convertirse en un referente nacional e internacional para la divulgación de la arquitectura. Entre otras funciones está el fomento y la mejora del conocimiento y la valoración de la arquitectura como parte integrante del conjunto de valores de una sociedad y la divulgación del legado arquitectónico español.

En **tercer lugar** destacamos el Real Decreto-ley 5/2023, de 28 de junio, por el que se adoptan y prorrogan determinadas medidas de respuesta a las consecuencias económicas y sociales de la Guerra de Ucrania donde se contempla una línea de avales para la cobertura parcial por cuenta del estado de la financiación para la adquisición de la **primera vivienda** destinada a residencia habitual y permanente.

Se autoriza al Ministerio de Transportes, Movilidad y Agenda Urbana para que, mediante Convenio con el Instituto de Crédito Oficial, por un plazo de hasta 15 años, otorgue una línea de avales con cobertura parcial del Estado por un importe máximo de hasta 2.500 millones de euros.

Se extienden las medidas de protección en situaciones de vulnerabilidad en materia de vivienda que fueron introducidas en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19. En particular, se amplía hasta el 31 de diciembre de 2023 la suspensión

de los procedimientos de desahucio y lanzamientos en los supuestos y de acuerdo con los trámites ya establecidos.

Esta suspensión se prorroga hasta el 31 de diciembre de 2023, en todos los juicios verbales que versen sobre reclamaciones de renta o cantidades debidas por el arrendatario, o la expiración del plazo de duración de contratos suscritos conforme a la Ley de Arrendamientos Urbanos, aunque se haya suspendido o no previamente el proceso. El inquilino podrá instar un incidente de suspensión extraordinaria del desahucio o lanzamiento ante el Juzgado por encontrarse en una situación de vulnerabilidad económica.

Y en **cuarto lugar** es de destacar la Ley 12/2023, de 24 de mayo, **por el derecho a la vivienda**. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Además, regula el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional y de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda.

Aparte de sistematizar diferentes derechos y deberes ya existentes y de otros aspectos dogmáticos se destacan los siguientes apartados que afectan a la actividad del sector.

VIVIENDA PROTEGIDA

El artículo 3 contiene un catálogo de definiciones y, en base a las mismas destacamos las siguientes novedades en cuanto a la vivienda protegida:

Define la **vivienda protegida** como aquella sometida a un régimen especial para destinarla a residencia habitual de personas con dificultades de acceso al mercado de vivienda, diferenciando:

Vivienda social: Es la vivienda de titularidad pública destinada al alquiler, sujeta a limitaciones de renta o de venta y destinada a personas u hogares con dificultades. Podrá desarrollarse sobre terrenos calificados urbanísticamente como dotacionales públicos o estar comprendida en edificaciones o locales destinados a equipamientos de titularidad pública y afectos al servicio público.

Vivienda protegida de precio limitado: Se trata de aquella vivienda de titularidad pública o privada, excluida la social o dotacional pública, sujeta a limitaciones de precios de renta y todos los demás requisitos que se establezcan legal o reglamentariamente y destinada a satisfacer la necesidad de vivienda permanente de personas u hogares que tengan dificultades de acceder a la vivienda en el mercado. La vivienda de precio limitado será calificada como tal con arreglo al procedimiento establecido por la Administración Pública competente.

Además, regula la **vivienda asequible incentivada**, definiéndola como aquella vivienda de titularidad privada, a cuyo titular la Administración otorga beneficios de carácter urbanístico, fiscal, o de cualquier otro tipo, a cambio de destinarlas a residencia habitual en régimen de alquiler, o de cualquier otra fórmula, de personas cuyo nivel de ingresos no les permite acceder a una vivienda a precio de mercado.

La **calificación** de un suelo como de reserva para vivienda sujeta a un régimen de protección pública no podrá modificarse, salvo en los casos excepcionales.

Se incrementan los porcentajes de **reserva** de suelo para vivienda protegida, del 30 al 40 por ciento en el suelo urbanizable (actuaciones de nueva urbanización), y del 10 al 20 por ciento en suelo urbano no consolidado (actuaciones de reforma o renovación de la urbanización).

La legislación sobre ordenación territorial o urbanística establecerá, para el **suelo de reserva** para vivienda sujeta a algún régimen de protección pública, el porcentaje que deberá ser destinado a vivienda sujeta a algún régimen de protección pública de **alquiler**. Este porcentaje no podrá ser inferior al **50 %**, salvo en casos excepcionales.

Con la finalidad de garantizar el derecho de acceso a la vivienda en los municipios en los que se hayan declarado uno o más ámbitos como zonas de **mercado residencial tensionado**, el suelo obtenido deberá destinarse necesariamente a la construcción y gestión de viviendas sociales o dotacionales, y no podrá sustituirse por ningún otro uso público o de interés social ni por otras formas de cumplimiento del deber, salvo que se acredite la necesidad de destinarlo a otros usos de interés social.

Las viviendas protegidas que se promuevan sobre suelos cuyo destino sea el de viviendas sometidas a algún régimen de protección pública, estarán sometidas a un **régimen de protección pública permanente** que excluya la descalificación, en tanto se mantenga la calificación de dicho suelo.

En el resto de los supuestos, las viviendas protegidas estarán sometidas a un régimen de protección pública permanente con las salvedades que pueda prever la normativa para su descalificación o para el establecimiento de un plazo de calificación con la fijación del número de años de esta, que como mínimo deberá ser de **30 años**.

GRAN TENEDOR Y MERCADO TENSIONADO

Se define como **gran tenedor** a la persona física o jurídica que sea titular de más de **diez inmuebles** urbanos de uso residencial o una superficie construida de más de 1.500 m² de uso residencial, excluyendo en todo caso garajes y trasteros. Esta definición podrá ser rebajada en zonas de mercado residencial tensionado a **cinco inmuebles** urbanos de uso residencial ubicados en dicho ámbito.

Las Administraciones competentes en materia de vivienda podrán declarar, en el ámbito de sus respectivas competencias, zonas de mercado residencial tensionado a los efectos de orientar las actuaciones públicas en materia de vivienda en aquellos ámbitos territoriales en los que exista un especial riesgo de oferta insuficiente de vivienda para la población, en condiciones que la hagan asequible para su acceso en el mercado, de acuerdo con las diferentes necesidades territoriales.

La declaración de una zona de mercado residencial tensionado requerirá la elaboración de una **memoria** que justifique una de las circunstancias siguientes:

- a) Que la carga media del coste de la hipoteca o del alquiler más los gastos y suministros, supere el **treinta por ciento** de los ingresos medios o de la renta media de los hogares.
- b) Que el precio de compra o alquiler de la vivienda haya experimentado en los últimos cinco años, un porcentaje de crecimiento acumulado un **3%** superior al porcentaje de crecimiento acumulado del IPC autonómico.

La declaración de zonas de mercado residencial tensionado deberá realizarse mediante el siguiente **proceso**:

- a) Un procedimiento preparatorio dirigido a la obtención de información relacionada con la situación del mercado residencial en la zona, incluyendo, entre otros indicadores:

- los indicadores de los precios en alquiler y venta de diferentes tipos de viviendas y su evolución en el tiempo;
 - los indicadores de nivel de renta disponible de los hogares residentes y su evolución en el tiempo.
 - los precios de vivienda,
 - la evolución del esfuerzo económico que tienen que realizar los hogares para disponer de una vivienda digna y adecuada.
- b) Un trámite de **información pública** en el que deberá ponerse a disposición la información sobre la que se basa tal declaración, incluyendo los estudios, la zonificación por oferta, precios y tipos de viviendas, o cualquier otro estudio que permita evidenciar o prevenir desequilibrios.
- c) La **resolución** del procedimiento de delimitación por parte de la Administración competente en materia de vivienda deberá estar **motivada** en deficiencias o insuficiencias del mercado de vivienda en la zona, para atender la demanda de vivienda habitual y, a precio razonable. La resolución deberá ser comunicada al Ministerio.
- d) La **vigencia** de la declaración de zona de mercado residencial tensionado será de **tres años**, pudiendo prorrogarse anualmente, cuando subsistan las circunstancias.

La **declaración**, de zona de mercado residencial tensionado conllevará la redacción, de un plan específico que propondrá las **medidas** necesarias para la corrección de los desequilibrios y un calendario de desarrollo.

Las Administraciones públicas podrán exigir a los grandes tenedores de vivienda en las zonas de mercado residencial tensionado el cumplimiento de la obligación de colaboración y suministro de información sobre el uso y destino de las viviendas de su titularidad que se encuentren en tales zonas.

En la memoria se definirán los criterios para la consideración de gran tenedor de vivienda en la zona de mercado residencial tensionado y considerando la información aportada las Administraciones Públicas podrán establecer fórmulas de colaboración con los propietarios con objeto de favorecer el incremento de la oferta de alquiler asequible en la zona.

Cuando una vivienda vaya a ser objeto de **arrendamiento** en una zona de mercado residencial tensionado, el propietario deberá indicar tal circunstancia e informar de la cuantía de la última renta del contrato de arrendamiento de vivienda habitual que hubiese estado vigente en los últimos cinco años.

Los contratos de arrendamiento de vivienda habitual en una zona de mercado residencial tensionado en que finalice el periodo de prórroga obligatoria, tendrán una **prórroga extraordinaria** del contrato de arrendamiento por plazos anuales, por un periodo máximo de **tres años**, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor.

En los **nuevos contratos** de arrendamiento en una zona de mercado residencial tensionado la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder de la última renta de contrato de arrendamiento de vivienda habitual vigente en los últimos cinco años en la misma vivienda, sin que se puedan fijar nuevas condiciones que establezcan la repercusión al arrendatario de cuotas o gastos que no estuviesen recogidas en el contrato anterior.

En los casos en que el arrendador sea un **gran tenedor** de vivienda y el inmueble se ubique en una zona de mercado residencial tensionado, la renta pactada al inicio del nuevo contrato no podrá exceder del límite máximo del precio aplicable conforme al **sistema de índices de precios de referencia**.

ÍNDICE DE PRECIOS DE REFERENCIA

La disposición final primera, con objeto de limitar el incremento en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, establece una nueva disposición adicional en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, encomendando al Instituto Nacional de Estadística la definición, antes de la finalización del año 2024, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento de vivienda.

A la entrada en vigor de la ley se iniciará un proceso específico de colaboración entre el Ministerio y las comunidades autónomas que hayan desarrollado sistemas de referencia del precio del alquiler en sus respectivos ámbitos territoriales para asegurar la colaboración entre sistemas, la atención a las especificidades territoriales que deban tenerse en cuenta, así como el establecimiento de plazos para agilizar su aplicación efectiva.

La resolución del Departamento ministerial competente en materia de vivienda que apruebe el sistema de índices de precios de referencia se realizará por ámbitos territoriales, considerando las bases de datos, sistemas y metodologías desarrolladas por las distintas comunidades autónomas y asegurando en todo caso la coordinación técnica.

MODIFICACIONES EN EL CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

Además de las **limitaciones del incremento** del precio establecidas en las zonas del mercado tensionado, con carácter general se incorporan en la ley determinadas modificaciones de la regulación de los contratos de arrendamiento de vivienda, contenida en la Ley de Arrendamientos Urbanos:

- **Prórroga** extraordinaria de un año por situaciones acreditadas de vulnerabilidad social o económica en los contratos de arrendamiento de vivienda.
- Los **gastos de gestión** inmobiliaria y los de formalización del contrato serán siempre a cargo del arrendador.
- Limitación de la actualización de la **renta** de los contratos de arrendamiento de vivienda. El contrato de alquiler cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia hasta el 31 de diciembre de 2023, podrá negociar con el arrendador el incremento con sujeción a las siguientes condiciones:
 - a) En el caso de que el arrendador sea un gran tenedor el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes, sin que pueda exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.
 - b) En el caso de que el arrendador no sea un gran tenedor, el incremento de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta no podrá exceder del resultado de aplicar la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad

La persona arrendataria de un contrato de alquiler de vivienda cuya renta deba ser actualizada porque se cumpla la correspondiente anualidad de vigencia dentro del periodo comprendido entre el 1 de enero de 2024 y el 31 de diciembre de 2024, podrá negociar con el arrendador el incremento que se aplicará en esa actualización anual de la renta, el incremento

de la renta será el que resulte del nuevo pacto entre las partes. En ausencia de este nuevo pacto entre las partes, el incremento de la renta a aplicar no podrá ser superior al tres por ciento.

MODIFICACIONES EN EL PROCESO DE DESAHUCIO

Se procede a la modificación de la Ley de Enjuiciamiento Civil en cuanto al proceso de desahucio, destacando lo siguiente:

No se admitirán la **demanda**, que pretendan la recuperación de la posesión de una vivienda, en que no se especifique:

- a) Si el inmueble constituye vivienda habitual .
- b) Si la parte demandante es gran tenedora de vivienda, y en caso contrario adjuntar a la demanda certificación del Registro de la Propiedad en el que consten la relación de propiedades a nombre de la parte actora.
- c) En el caso de que la demandante sea gran tenedor, si la parte demandada se encuentra o no en situación de vulnerabilidad económica.

Para acreditar la concurrencia o no de vulnerabilidad económica se deberá aportar documento acreditativo, de vigencia no superior a tres meses, emitido, previo consentimiento del ocupante de la vivienda, por los servicios sociales designados conforme la legislación y normativa autonómica en materia de vivienda.

El requisito último exigido también podrá cumplirse mediante la declaración responsable emitida por la parte actora o documento acreditativo de los servicios competentes.

En el caso de que la parte actora tenga la condición de gran tenedora y el inmueble constituya vivienda habitual y la misma se encuentre en situación de vulnerabilidad, no se admitirán las demandas en las que no se acredite que la parte actora se ha sometido al **procedimiento de conciliación o intermediación**.

Cuando la parte actora sea una gran tenedora de vivienda y hubiera presentado con la demanda documento acreditativo de la vulnerabilidad, en el oficio a las Administraciones

públicas competentes se hará constar esta circunstancia a efectos de que efectúen directamente, en el mismo plazo, la propuesta de medidas de atención inmediata a adoptar, así como de las posibles ayudas económicas y subvenciones de las que pueda ser beneficiaria la parte demandada y las causas, que, en su caso, han impedido su aplicación con anterioridad.

Recibida dicha comunicación el letrado de la Administración de Justicia dará traslado para que en el plazo de cinco días puedan instar lo que a su derecho convenga, procediendo a suspender la fecha prevista para la celebración de la vista o para el lanzamiento, de ser necesaria tal suspensión por la inmediatez de las fechas.

Transcurrido el plazo concedido para ello, el tribunal resolverá por auto, a la vista de la información recibida de las Administraciones Públicas competentes y de las alegaciones de las partes, sobre si suspende el proceso para que se adopten las medidas propuestas por las Administraciones públicas, durante un plazo máximo de **suspensión de dos meses** si el demandante es una persona física **o de cuatro** meses si se trata de una persona jurídica.

Una vez adoptadas las medidas o transcurrido el plazo máximo de suspensión se alzarán ésta automáticamente y continuará el procedimiento.

El tribunal tomará la decisión apreciando las situaciones de vulnerabilidad que pudieran concurrir también en la parte actora y cualquier otra circunstancia acreditada en autos.

El tribunal para apreciar la situación de vulnerabilidad económica podrá considerar el hecho de que el importe de la renta, si se trata de un juicio de desahucio por falta de pago, más el de los suministros de electricidad, gas, agua y telecomunicaciones suponga más del 30 por 100 de los ingresos de la unidad familiar y que el conjunto de dichos ingresos no alcance el límite de 3 veces el Indicador Público de Renta de Efectos Múltiples mensual.

Cuando la notificación de la resolución contenga fijación de fecha para el **lanzamiento** de quienes ocupan una vivienda, se dará traslado a las Administraciones Públicas competentes en materia de vivienda, asistencia social, evaluación e información de situaciones de necesidad social y atención inmediata a personas en situación o riesgo de exclusión social, por si procediera su actuación.

En todos los casos de desahucio el señalamiento del lanzamiento, incluirá el día y la hora exacta en los que tendrá lugar el mismo.

MEDIDAS FISCALES: IRPF E IBI

Se establece una nueva regulación del Impuesto sobre la Renta de las Personas Físicas (**IRPF**), a través de la modulación de la reducción del rendimiento neto del alquiler de vivienda habitual. Para ello, se establece en los nuevos contratos de arrendamiento un porcentaje de reducción del 50%, que podrá incrementarse en función de los siguientes criterios:

- Hasta el 90% por bajada de la renta en zona tensionada. Cuando se firme un nuevo contrato en una zona de mercado residencial tensionado, con una bajada de al menos un 5% sobre la renta del contrato anterior.
- Hasta un 70% en alquiler por primera vez de viviendas en áreas tensionadas a jóvenes. En caso de nuevos contratos de arrendamiento a jóvenes de entre 18 y 35 años en dichas áreas. También en el caso de Vivienda asequible incentivada o protegida arrendada a la Administración pública o entidad del tercer sector, o acogida a algún programa público de vivienda que limite la renta del alquiler.
- Hasta un 60% por obras de rehabilitación o mejora. En caso de que se hubiesen llevado a cabo obras de rehabilitación en los dos años anteriores.

Se modifica el recargo a los inmuebles de uso residencial **desocupados** con carácter permanente en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, **IBI**, que podrá aplicarse a aquellas viviendas vacías salvo causas justificadas de desocupación temporal, tasadas por la ley.

Asimismo, se establece el incremento del recargo actualmente situado en el 50 por ciento de la cuota líquida del IBI hasta un máximo del 150 por ciento, en función de la duración de la desocupación y del número de viviendas también desocupadas que sean del mismo titular en el término municipal.

A estos efectos tendrá la consideración de inmueble desocupado con carácter permanente aquel que permanezca desocupado, de forma continuada y sin causa justificada, por un plazo superior a dos años, conforme a los requisitos, medios de prueba y procedimiento que establezca la ordenanza fiscal, y pertenezcan a titulares de cuatro o más inmuebles de uso residencial.

Se considerarán justificadas las siguientes causas: el traslado temporal por razones laborales o de formación, el cambio de domicilio por situación de dependencia o razones de salud o emergencia social, inmuebles destinados a usos de vivienda de segunda residencia

con un máximo de cuatro años de desocupación continuada, inmuebles sujetos a actuaciones de obra o rehabilitación, u otras circunstancias que imposibiliten su ocupación efectiva, que la vivienda esté siendo objeto de un litigio o causa pendiente de resolución judicial o administrativa que impida el uso y disposición de la misma o que se trate de inmuebles cuyos titulares, en condiciones de mercado, ofrezcan en venta, con un máximo de un año en esta situación, o en alquiler, con un máximo de seis meses en esta situación.

Por último La CNC ha presentado aportaciones a diferentes **consultas previas y trámites de audiencia e información pública** y también ha difundido guías de utilidad para el sector como **“GUÍA PRÁCTICA PARA LA GESTIÓN DE AYUDAS A LA REHABILITACIÓN ENERGÉTICA DE EDIFICIOS”**.

Esta guía es de utilidad para la gestión de las ayudas a la rehabilitación energética de edificios del PREE -Programa de ayudas para actuaciones de Rehabilitación Energética en Edificios existentes-. Entre las inversiones aprobadas por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia de España -PRTR- y dentro de su componente 2, denominado “implementación de la Agenda Urbana Española: Plan de rehabilitación de vivienda y regeneración urbana” se encuentra el mencionado PREE para la promoción de la rehabilitación energética de edificios existentes de viviendas.

La guía recoge tanto los aspectos técnicos que se han de evaluar y concretar formalmente en los proyectos de rehabilitación, como los procedimientos administrativos para la tramitación de las ayudas. En esta guía han contribuido los técnicos del IDAE – Instituto para la Diversificación y Ahorro de la Energía- elaborando un inventario de las deficiencias más habituales que se producen en la documentación a presentar.

Y la **“GUÍA SOBRE DESGRAVACIONES FISCALES PARA REHABILITACIÓN DE VIVIENDAS Y EDIFICIOS RESIDENCIALES”** Esta guía se redacta a raíz de la colaboración entre el Consejo Superior de Arquitectos de España y el Consejo General de Economistas de España. Contiene información actualizada sobre la tributación y bonificaciones existentes para actuaciones de rehabilitación y sus ayudas económicas, además de numerosos ejemplos que permitirán comprender su aplicación de forma práctica.

3. Jurisprudencia y Resoluciones Administrativas.

Desde la asesoría jurídica se hace un seguimiento de todas aquellas novedades de carácter jurisprudencial que son puntualmente remitidas mediante circular a nuestras entidades confederadas. El seguimiento de las novedades y cambios en la jurisprudencia no se refiere única y exclusivamente a lo referido a construcción, edificación u obra pública, sino también a temas mercantiles y fiscales de incidencia directa en la empresa. También a efectos de coordinación entre las diferentes asociaciones se circulan todas aquellas sentencias de Tribunales con novedades o cuestiones de interés o sometidas a debate en el seno de la Confederación, así como resoluciones de los Tribunales de Recursos Contractuales.

En **primer** lugar, destacamos la Sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Supremo núm. 734/2023 de 5 de junio de 2023. La cuestión que presenta interés casacional consiste en la determinación de la cuantía de la indemnización que se ha declarado pertinente como consecuencia de la previa anulación de una resolución administrativa y si, resulta procedente la aplicación analógica de los criterios previstos en el artículo 131 del Reglamento General de la Ley de Contratos del Sector Público, para el contrato de obras.

Este recurso no tiene por objeto analizar si la inadmisión de la oferta en un proceso de licitación es o no conforme a derecho ni si tiene derecho a percibir una indemnización por tal motivo. El recurso se circunscribe, por tanto, a determinar el **importe de la indemnización** que debe concederse a la empresa recurrente como consecuencia de la anulación de la resolución administrativa que le impidió acceder al proceso de licitación.

La determinación del importe de la indemnización en los supuestos en los que se aprecie un daño antijurídico derivado de un acto administrativo posteriormente anulado que ha incidido de forma negativa en la esfera patrimonial del afectado, no tiene unas normas específicas para su cuantificación fuera las referencias contenidas en el artículo 34 LRJSP que dispone que: "La indemnización se calculará con arreglo a los criterios de valoración establecidos en la legislación fiscal, de expropiación forzosa y demás normas aplicables, ponderándose, en su caso, las valoraciones predominantes en el mercado.."

En base al anterior razonamiento, la utilización del 6% del beneficio industrial que podría obtener como criterio de cuantificación, con independencia de que se contemple en el art. 131 del Real Decreto 1098/2001, de 12 de octubre para cuantificar el presupuesto base de licitación

en los contratos de obras, “no resulta contrario a derecho sino que es uno de los posibles, entre otros muchos, que pueden ser utilizadas para fijar el importe de dicha indemnización,” incluyendo la simple fijación de una cantidad a tanto alzado que se considere resarce el perjuicio sufrido. Existen, sin duda otros criterios, pero el criterio utilizado no es contrario a derecho.

En **segundo** lugar a modo de guía se remitieron 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 en relación a la **revisión excepcional de precios** como por ejemplo:

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 R.D-I 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-I 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%.

Por último también es de destacar **el Informe 6/2023 de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado sobre “Acreditación de las condiciones de aptitud para contratar por empresas extranjeras no comunitarias.”** La consulta versa acerca de los efectos y extensión del informe de la Misión Diplomática, del artículo 84 de la LCSP, a los efectos de acreditar la capacidad de obrar.

Del análisis de los artículos 84 y 68 de la LCSP y del artículo 10 del Reglamento de la Ley de Contratos, la Junta Consultiva establece que, un informe de la Misión Diplomática que demuestre que la empresa alcanza la capacidad de obrar no sirve, sin embargo para acreditar la solvencia, ya que este extremo debe acreditarse mediante la aportación de la documentación que, en cada caso, acredite la solvencia exigida en el contrato de que se trate.

Por lo tanto, el informe del artículo 84 de la LCSP tiene un contenido específico y diferente del informe de reciprocidad a que se refiere el artículo 68. Y este contenido no acredita la concurrencia de la solvencia necesaria para ejecutar un contrato, ni la inexistencia de prohibiciones de contratar.

Para acreditar la solvencia deberá aportar los documentos que la acrediten, y la ausencia de prohibición de contratar se acreditará con la correspondiente declaración responsable.

4. Departamento Internacional.

Desde pasados ejercicios el Departamento Jurídico asume los asuntos internacionales en el ámbito de la Pequeña y Mediana Empresa, debido a la experiencia probada en dichas materias. Desde el año 2012 esta labor ha pasado del mero asesoramiento a asumir funciones en este campo por lo que se considera oportuno dedicar este apartado específico en particular la asistencia a las reuniones de la **European Builders Confederation –EBC-**.

La actividad de la EBC en 2022 también ha venido marcada por la declaración por la crisis económica y social derivada de la guerra de Ucrania.

Entre las cuestiones tratadas por la EBC destacamos, en primer término, propuesta de Reglamento del Parlamento Europeo y del Consejo por el que se establecen medidas de lucha contra la morosidad en las operaciones comerciales. Por parte de la CNC se hizo referencia a que el mencionado Reglamento tiene una serie de costes administrativos para las empresas y que las obligaciones que impone como el control de pago a los subcontratistas ya están en la actual Ley de Contratos del Sector Público y que también se van a establecer unas nuevas autoridades para el cumplimiento del Reglamento y la Ley de Morosidad por lo que habrá que modificar tanto la Ley de Enjuiciamiento Civil como la Jurisdicción Contencioso-Administrativa. Invade el derecho privado interno y además tiene cuestiones pendientes de clarificar como la formación en materia financiera a los empresarios.

Desde CNC se proponen tres puntos:

- Escalonamiento en la fecha de aplicación, de forma tal que en primer lugar entraría en vigor para la Administración, en segundo lugar para las grandes empresas y en tercer lugar para el resto.
- En todos los ámbitos de la Administración sería necesario cumplir los plazos de pago incluido las devoluciones del IVA y de avales no solamente para el pago de servicios.
- Se va a solicitar la admisión de medios de pago diferidos con coste para el acreedor.

En segundo lugar, se remitieron por la CNC a la EBC determinadas **consideraciones para la salida de la crisis económica provocada por la guerra de Ucrania**, observaciones que la EBC trasladó a la Comisión europea. Son las siguientes:

- Habilitar en su presupuesto líneas que ayuden a las empresas a disponer de liquidez, habida cuenta que su actividad se ha visto paralizada (caso del sector en España) o reducida como consecuencia de la pandemia;
- Elaborar un ambicioso plan de inversión en infraestructuras con presupuesto de la UE, incluyendo la finalización de los Corredores de la RTE-T, así como infraestructuras relacionadas con el impulso a la economía circular, adaptación de las infraestructuras existentes para su mayor resiliencia ante efectos adversos provocados por el cambio climático, o creación de nuevas infraestructuras para prevenir esto, e igualmente incluir en tal plan la realización de infraestructuras relacionadas con el agua. La UE

debe asimismo impulsar la renovación de viviendas y edificios para la mejora de la eficiencia energética, en línea con las prioridades y objetivos contenidos en el Pacto Verde Europeo.

Por otra parte, la EBC ha participado en la tramitación de determinados procedimientos a nivel europeo, recibiendo observaciones y aportaciones de la CNC. Destacamos el documento de posición de la EBC sobre el "Plan de Acción de la Nueva Economía Circular" de la Comisión.

5. Otros.

- Por otra parte se han efectuado una serie de actividades difícilmente encuadrables en los anteriores epígrafes, pero que se pueden sistematizar de la siguiente manera:
- La CNC ha presentado aportaciones a las consultas previas y trámites de audiencia e información pública.
- Se prepara y asiste a las reuniones de Consejo de Gobierno de la CNC y de cuantas Comisiones o Grupos de Trabajo se reúnen de la CNC.
- Mención aparte destacar la preparación de las reuniones mensuales de Secretarios Generales de las Organizaciones Confederadas y de la preparación de las Jornadas que celebra la CNC.
- En el ámbito de CEOE, Ministerios e Instituciones se asiste a las siguientes comisiones:
 - Comisión de Responsabilidad Social Empresarial de CEOE —Cláusulas sociales—.
 - Comisión de Economía y Fiscalidad de CEOE.
 - Comisión de Concesiones e Infraestructuras de CEOE.
 - Comisión Fiscal de CEOE, y comisión fiscal reducida.
 - Comisión de Servicios Especializados Intensivos en personas de CEOE.

– Comisión de Sociedad Digital de CEOE.

– Comisión Legal de CEOE.

- En el ámbito del Comité Económico y Social (CES) este departamento jurídico es miembro del Pleno y, además, ha asumido la presidencia de la Comisión de Políticas Sectoriales, participando en la elaboración de diferentes dictámenes sobre las normas en tramitación.