

I. DISPOSICIÓN XERAIS

XEFATURA DO ESTADO

3443 *Lei 2/2015, do 30 de marzo, de desindexación da economía española.*

FELIPE VI

REI DE ESPAÑA

Saiban todos os que a viren e a entenderen que as Cortes Xerais aprobaron e eu sanciono a seguinte lei.

PREÁMBULO

I

A indexación é unha práctica que permite modificar os valores monetarios das variables económicas, de acordo coa variación dun índice de prezos ao longo dun período. A indexación con base en índices xerais, como o índice de prezos de consumo (IPC), aínda que é unha convención amplamente estendida, non necesariamente está xustificada nin produce beneficios para o conxunto dunha economía desenvolvida como a española.

A práctica indexadora tende a ser máis xeneralizada en economías onde a inestabilidade macroeconómica, en particular unha elevada inflación, erosiona o poder adquisitivo dos valores monetarios, de forma que se recorre a referenciar a evolución no tempo de tales valores a índices de prezos como mecanismo de defensa.

Porén, tal mecanismo xera efectos perversos. A indexación está na orixe dos denominados «efectos de segunda rolda». Cando o prezo dun ben ou servizo aumenta, os índices de prezos como o IPC soben, e isto supón un aumento automático no prezo doutros bens simplemente porque están indexados a este índice. Ocorre así que un aumento do prezo do petróleo ou dun alimento encarece, debido ao seu impacto no IPC, o prezo de bens cuxos custos de produción non teñen unha conexión directa con eses dous bens.

A indexación, por tanto, tende a xerar unha inflación máis elevada e favorece a súa persistencia no tempo, mesmo cando desaparece a causa inicial que xerou o incremento de prezos. Unha inflación elevada e persistente xera custos económicos, entre outros, desvirtúa a información que deben transmitir os prezos, dificulta a concertación de contratos a longo prazo e deteriora a competitividade.

O correcto funcionamento dun mecanismo de fixación de prezos require que estes transmitan a información relevante respecto aos custos e á demanda. A inclusión de cláusulas de indexación supón na práctica impedir que isto ocorra de forma eficaz. Os prezos evolucionan á marxe da situación destes factores en cada sector e pasan a facelo de forma homoxénea en todos eles, e desvirtúan así o sinal que ofrecen os prezos relativos duns bens e servizos fronte a outros.

Adicionalmente, a inflación erosiona a competitividade. O diferencial acumulado de inflación de España respecto á zona euro aumentou considerablemente na fase expansiva do ciclo económico e contribuíu notablemente á aparición de desequilibrios na economía española.

Neste contexto, a integración da economía española na zona euro, cuxo deseño prima a estabilidade de prezos, mina a xustificación das estratexias de mantemento do valor da propia renda ou riqueza a través da indexación que, de se converter en práctica xeral, xeran os custos antes citados.

Por outra parte, son coñecidas as limitacións que a pertenza de España á Unión Económica e Monetaria (UEM) impón ao uso das políticas macroeconómicas. De aí a

importancia das reformas estruturais que propicien o necesario axuste de prezos relativos fronte ao resto de países da eurozona. A integración na área euro exige unha maior flexibilidade non só no establecemento dos niveis absolutos de prezos e rendas, senón na súa actualización.

Así o entenderon os axentes sociais no II Acordo para o emprego e a negociación colectiva 2012, 2013 e 2014, en que renuncian explicitamente a unha revisión directa dos salarios conforme o IPC xeral co fin de que a moderación de rendas salariais permita facilitar o crecemento e a creación de emprego. Nese acordo recoñécese que un dos obxectivos principais para propiciar a reactivación é mellorar a cota de mercado interna e externa dos bens e servizos españois. Para iso, é imprescindible conseguir unha contención dos prezos españois de forma que observen unha taxa anual de crecemento inferior á media da Unión Europea (UE), onde se dirixen as dúas terceiras partes das transaccións comerciais.

Á luz da necesidade de consolidar e avanzar na recuperación da competitividade, de evitar os efectos de segunda rolda, das restricións existentes ao uso de políticas de demanda e da necesidade de contribuír á equidade na carga do axuste, resulta imperativo acompañar as reformas estruturais en curso dun novo réxime baseado na non indexación de valores monetarios.

Este é precisamente o obxectivo principal desta lei: establecer unha nova disciplina non indexadora no ámbito da contratación pública, que supón aproximadamente o 20 por cento do produto interior bruto, nos prezos regulados e, en xeral, en todas as partidas de ingresos e de gastos dos orzamentos públicos. Procédese, así, a eliminar a regulación indexadora que, en boa medida, data de épocas cunha inflación notablemente maior. Nos casos excepcionais en que a revisión de valores monetarios sexa indispensable, o obxectivo da lei é eliminar os efectos de segunda rolda anteriormente mencionados e ligar a actualización de prezos e rendas á evolución dos custos pertinentes en cada situación, co que se facilita unha maior flexibilidade e unha mellor reacción da economía española ante perturbacións.

A Lei de desindexación da economía española parte dun compromiso do Goberno no marco do Programa nacional de reformas 2013 e 2014. Pola súa parte, o Consello da UE incluíu entre as súas recomendacións específicas para España a adopción desta norma, para reducir a inercia da inflación e propiciar unha maior reactividade dos prezos á situación económica.

II

A lei consta de tres capítulos, sete artigos, unha disposición transitoria, unha disposición derogatoria, sete disposicións derradeiras e un anexo.

No capítulo I, o artigo 1 establece o obxecto da lei, que é o establecemento dun réxime baseado en que os valores monetarios non sexan modificados en virtude de índices de prezos ou fórmulas que os conteñan. Esta definición busca abranguer a totalidade dos conceptos que son obxecto de revisión na lexislación vixente, incluíndo, entre outros, prezos de contratos públicos, taxas, prezos e tarifas regulados, subvencións, prestacións, axudas, multas e sancións ou valores referenciais.

O artigo 2 define, para os efectos da lei, os tipos de modificacións posibles nestes valores monetarios. As modificacións de carácter periódico ou recorrente determinadas por unha relación exacta coa variación dun prezo ou índice de prezos e que resulten de aplicar unha fórmula preestablecida denomínanse revisións periódicas e predeterminadas. O resto de modificacións de prezos defínense alternativamente como revisións periódicas non predeterminadas ou como revisións non periódicas. Tamén se define o concepto de índice específico de prezos. Para delimitar este concepto, utilízase un criterio baseado en que non existan dispoñibles ao público índices máis detallados que reflectan mellor os custos. Desta forma, os niveis de maior agregación dos índices de prezos máis comúns, como o de prezos de consumo ou o de prezos industriais, non se poderán considerar específicos.

No artigo 3 establécese o ámbito de aplicación público e privado da norma: prescriptivo cando se trata de valores monetarios en cuxa determinación intervéñen o sector público e indicativo para os contratos entre privados. Óptase por definir o sector público de acordo co artigo 3.1 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro. En todo caso, para a aplicación do disposto nesta lei non será necesario que concorra un negocio ou relación xurídica incluída no ámbito de aplicación do mencionado texto refundido, de modo que será condición suficiente a participación dunha entidade pertencente ao sector público, con independencia de que o faga no marco dunha relación suxeita a dereito público ou a dereito privado. Deste modo, garántese un maior ámbito de aplicación desta lei. Así mesmo, inclúense dentro do ámbito de aplicación os prezos regulados, entendidos en sentido amplo, isto é, todos aqueles valores monetarios regulados directa ou indirectamente pola Administración pública mediante previsións normativas ou contractuais, no caso de xestión de servizos públicos.

Pola súa parte, o punto 2 do artigo 3 establece expresamente as exclusións do ámbito de aplicación da lei. En primeiro lugar, queda excluída a negociación colectiva, por estar expresamente recoñecida como dereito constitucional, de forma que a actualización de salarios non se pode subtraer ao acordado polas partes; en segundo lugar, as pensións, que se rexen pola súa normativa específica. Faise notar, por outro lado, que esa normativa identifica un índice de revalorización de pensións que se basea nun conxunto amplo de variables económicas que aseguran a sustentabilidade do sistema de pensións da Seguridade Social. Exclúense, por último, os instrumentos financeiros, de forma que os emisores españois teñan a máxima capacidade e flexibilidade de formatos para captar o aforro nacional e internacional ao menor prezo, nun contexto de competencia intensa por un recurso escaso como é o aforro e onde os emisores estranxeiros xeralmente non están sometidos a ningunha restrición neste sentido.

O capítulo II establece o réxime aplicable ás revisións periódicas e predeterminadas, por unha parte, e ás revisións periódicas non predeterminadas e non periódicas, por outra, dos valores monetarios do sector público e dos prezos regulados que, con carácter xeral, non se poderán realizar segundo índices de prezos ou fórmulas que os conteñan, ben que se admite que excepcionalmente se faga en virtude de prezos ou índices específicos de prezos. Nun contexto de estabilidade de prezos e de salarios, carece de sentido que o prezo regulado dunha prestación suxeita a obriga de servizo público ou o dun contrato público se indexe á evolución de prezos de bens e servizos sen incidencia directa no custo de tal prestación ou subministración. Por este motivo, establécese tamén con carácter común a todos os tipos de revisión que, cando veñan xustificadas pola evolución dos custos, utilizarán a información específica aplicable, incluíndo os índices de prezos que revistan ese carácter, tal e como se definen no artigo 2 desta lei. Establécese, ademais, que os custos deberán ser avaliados conforme o principio de eficiencia e boa xestión empresarial.

Así, o artigo 4 dedícase á regulación do réxime de revisión periódica e predeterminada. Nalgúns casos será indispensable que os valores monetarios de certas relacións xurídicas se modifiquen de forma recorrente en atención á evolución do custo das materias primas e doutros factores, xa que sería excesivamente gravoso resolver estas modificacións recorrentes unha por unha. Para estes casos, permítese aprobar un réxime de revisión periódica, sempre que a evolución dos custos o requira. En calquera caso, non caberá considerar revisables as amortizacións, os custos financeiros, os gastos xerais ou de estrutura nin o beneficio industrial. Os custos asociados á man de obra poderán trasladarse nos supostos e cos límites expresamente previstos no real decreto de desenvolvemento. Con estas previsións non só se eluden os efectos de segunda rolda senón que se evita unha evolución dos prezos que remunere custos previsibles, innecesarios ou deficientemente xestionados consonte os criterios de eficiencia e boa xestión empresarial, o que xeraría un incentivo perverso e alimentaría inxustificadamente a inflación.

Mediante real decreto fixaranse aqueles supostos en que cabe aprobar estes sistemas de revisión periódica e predeterminada, as directrices para o deseño de fórmulas, os

criterios para a interpretación dos principios de eficiencia e boa xestión empresarial, e os supostos e límites para a translación de custos de man de obra. Adicionalmente, o real decreto poderá establecer os compoñentes de custos que se deben incluír nas fórmulas, así como mecanismos regulatorios que incentiven o comportamento eficiente.

O real decreto será aprobado polo Consello de Ministros, logo de informe da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, por proposta dos ministerios de Economía e Competitividade e de Facenda e Administracións Públicas, ademais daqueles ministerios competentes por razón da materia. O real decreto será tramitado de acordo co establecido na Lei 50/1997, do 27 de novembro, do Goberno e, en particular, será sometido a informe do Consello de Estado e a audiencia pública. No relativo aos contratos do sector público, requirirase informe previo da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado.

Así mesmo, permítese aprobar un réxime de revisión periódica e predeterminada para os valores relativos aos contratos de arrendamento de inmobles en que sexa parte o sector público. Este réxime deberá estar referido a un índice de prezos do alugamento de oficinas no ámbito autonómico, e caberá só cando a súa inclusión no contrato sexa máis eficiente que pactar un arrendamento sen cláusula de revisión, e así se xustifique no correspondente expediente.

O artigo 5 detalla o réxime da revisión periódica non predeterminada e da revisión non periódica dos valores monetarios do sector público e dos prezos regulados. Tampouco neste tipo de revisión se permite a utilización de índices de prezos ou fórmulas que os conteñan. Prevese que, de ser o caso, estas revisións deban estar xustificadas nunha memoria económica realizada para tal efecto, coa finalidade de asegurar que as modificacións nos valores monetarios afectados están convenientemente motivadas e, eventualmente, reflicten apropiadamente os custos pertinentes en cada situación a partir de prezos e índices específicos. Esta é unha novidade da lei coa cal se persegue un grao adicional de disciplina e rigor nas revisións de valores monetarios por parte do sector público. En todo caso, a presentación da memoria non eximirá da obriga de cumprir os trámites e solicitar as autorizacións exixidas pola normativa sectorial de aplicación. No artigo cítanse as variacións das amortizacións, os gastos xerais ou de estrutura e o beneficio industrial, que non se poderán incorporar ás revisións. Polo seu lado, as variacións nos custos de man de obra e custos financeiros só se poderán incorporar nos supostos e cos límites expresamente previstos no desenvolvemento regulamentario.

Polo que se refire ás revisións dos prezos e tarifas contidos nos contratos do sector público, rexeranse pola súa normativa específica, o texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro.

O capítulo III recolle o réxime aplicable aos contratos entre partes privadas, fundado no respecto á libre vontade das partes intervenientes no contrato, de modo que só procederá a revisión periódica en caso de pacto expreso. No suposto de que as partes acordasen explicitamente a aplicación dalgún mecanismo de revisión periódica pero non detallasen o índice ou metodoloxía de referencia, será aplicable un índice de referencia, o índice de garantía da competitividade (IGC) elaborado segundo o previsto no anexo de esta lei.

Este IGC, de cuxo cálculo e publicación mensual será responsable o Instituto Nacional de Estadística (INE), establece unha taxa de revisión de prezos consistente coa recuperación de competitividade fronte á zona euro. Esa taxa será igual á do índice de prezos de consumo harmonizado (IPCH) da UEM menos unha parte da perda de competitividade acumulada por España desde 1999. Cando a taxa de variación deste índice se sitúe por debaixo do 0 por cento, tomarase este valor como referencia, o que equivalería á aplicación da regra de non revisión. Cando a taxa de variación deste índice supere o obxectivo a medio prazo de inflación anual do Banco Central Europeo (2 por cento), tomarase este valor como referencia. Desta forma, asegúrase que os contratos a que se aplique este novo índice contribúan a garantir o mantemento da competitividade da economía no medio prazo.

A disposición transitoria establece que o réxime de revisión de prezos dos contratos incluídos dentro do ámbito de aplicación do texto refundido da Lei de contratos do sector público, cuxo expediente se iniciase antes da entrada en vigor do real decreto a que se refire o artigo 4 desta lei, será aquel previsto nos pregos correspondentes. No suposto de contratos do sector público fóra do ámbito de aplicación do citado texto refundido, a presente lei será de aplicación aos contratos perfeccionados desde a súa entrada en vigor. Esta disposición tamén establece un réxime transitorio para os valores monetarios en cuxa determinación interveña o sector público, pero non a través dunha previsión contractual. Nestes casos, os réximes de revisión periódica e predeterminada aprobados antes da entrada en vigor da presente lei manterán a súa vixencia ata a entrada en vigor do real decreto a que se refire o artigo 4 desta lei, ben que nas fórmulas as referencias a índices xerais se deberán substituír polo valor cero.

Para garantir a aplicación homoxénea e coherente da lei, a disposición derogatoria derroga as normas de igual ou inferior rango que se opoñan ao disposto nela. Derróganse tamén expresamente os artigos 90, 91 e 92 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, e o artigo 77 da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social, e mantense a súa vixencia para os contratos de concesión subscritos con anterioridade á entrada en vigor do real decreto a que fan referencia os artigos 4 e 5 da presente lei. Por último, a disposición adicional octoxésimo oitava da Lei 22/2013, do 23 de decembro, de orzamentos xerais do Estado para o ano 2014, quedará derogada desde o momento de entrada en vigor do real decreto referido. Exclúese da derogación o Real decreto 1359/2011, do 7 de outubro, polo que se aproba a relación de materiais básicos e as fórmulas tipo xerais de revisión de prezos dos contratos de obras e de contratos de subministración de fabricación de armamento e equipamento das administracións públicas, e os artigos, disposicións e anexos relativos ao réxime tarifario do xestor aeroportuario AENA, S.A., contidos na Lei 18/2014, do 15 de outubro, de medidas urxentes para o crecemento, a competitividade e a eficiencia. Igualmente, manterán a súa vixencia aquelas normas que conteñan revisións en función dun índice de prezos que veñan impostas pola normativa comunitaria. Neste mesmo sentido, as futuras revisións de valores monetarios en función de tales índices que exixa a normativa comunitaria e que se incorporen ao ordenamento nacional suporán unha excepción xustificada á regra xeral prevista na presente lei.

Por outro lado, as disposicións derradeiras primeira, segunda, terceira e cuarta modifican catro leis. As disposicións derradeiras primeira e segunda modifican a Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, e a Lei 49/2003, do 26 de novembro, de arrendamentos rústicos, respectivamente. Os contratos de arrendamento, de uso moi estendido, adoitan conter cláusulas de revisión. En consecuencia, resulta conveniente modificar expresamente as leis citadas para protexer a seguridade xurídica de quen asina contratos de arrendamento.

Na disposición derradeira terceira modifícanse os artigos 47, 89, 131, 133 e 255, así como o título do capítulo II do libro I, título III, do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, por tratarse da referencia legal básica para os prezos no ámbito público. Así, establécese que a revisión periódica e predeterminada de prezos nestes contratos poderá realizarse exclusivamente para os contratos de obra e subministración de fabricación de armamento e equipamento das administracións públicas, así como para aqueles contratos cuxo período de recuperación dos investimentos sexa igual ou superior a cinco anos. A revisión terá lugar, nestes supostos, cos límites e nas condicións recollidas no real decreto a que se refire o artigo 4 da presente lei, e sempre que tal posibilidade estea prevista nos pregos.

Mediante a disposición derradeira cuarta, modifícase a Lei reguladora das facendas locais, aprobada polo Real decreto legislativo 2/2004, do 5 de marzo, para que o informe técnico-económico sexa tamén exigible para o establecemento e a revisión das taxas en todos os casos.

A disposición derradeira quinta recolle o título competencial baixo o que se dita esta lei: o artigo 149.1.13.^a da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia exclusiva na fixación das bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica, e os artigos 149.1.6.^a, 149.1.8.^a e 149.1.18.^a, referidos ás competencias exclusivas do Estado para ditar lexislación mercantil, civil e lexislación básica en materia de contratos e concesións administrativas, respectivamente.

A disposición derradeira sexta establece que o real decreto que desenvolve esta lei se deberá aprobar no prazo de catro meses desde a entrada en vigor da lei.

A disposición derradeira sétima establece a data de entrada en vigor, que será a do día seguinte ao da publicación da lei no «Boletín Oficial del Estado».

CAPÍTULO I

Disposicións xerais

Artigo 1. *Obxecto.*

Constitúe o obxecto desta lei o establecemento dun réxime baseado en que os valores monetarios non sexan modificados en virtude de índices de prezos ou fórmulas que o conteñan.

Artigo 2. *Definicións.*

Para os efectos desta lei, enténdese por:

a) Revisión periódica e predeterminada en función de prezos ou índices de prezos: calquera modificación de valores monetarios de carácter periódico ou recorrente determinada por unha relación exacta coa variación dun prezo ou un índice de prezos e que resulte de aplicar unha fórmula preestablecida.

b) Revisión periódica non predeterminada: calquera modificación de valores monetarios que, pese a ter carácter recorrente ou periódico, non resulte de aplicar unha fórmula preestablecida que a relacione de maneira exacta coa variación dun prezo ou índice de prezos.

c) Revisión non periódica: calquera modificación de valores monetarios que non teña carácter periódico ou recorrente.

d) Índice específico de prezos: calquera índice que coa maior desagregación posible reflecta mellor a evolución dos prezos e que se poida obter con información dispoñible ao público.

Artigo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. O disposto nesta lei será de aplicación:

a) Ás revisións de calquera valor monetario en cuxa determinación interveña o sector público. Para tales efectos, enténdese por sector público o conxunto de organismos e entidades enumerados no artigo 3.1 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro.

En todo caso, para a aplicación do disposto nesta lei ás citadas revisións de valores monetarios non será necesario que conorra un negocio ou relación xurídica incluída no ámbito de aplicación do dito texto legal.

b) Nos termos previstos no artigo 7, ás revisións periódicas ou non periódicas de rendas de arrendamentos rústicos e urbanos, contraprestacións de arrendamentos de servizos, subministracións e rendas vitalicias ou valores monetarios en calquera outro contrato suscrito entre persoas distintas das incluídas na letra a).

2. Quedan excluídos do ámbito de aplicación desta lei:

a) A negociación salarial colectiva.

b) As revisións, revalorizacións ou actualizacións previstas no texto refundido da Lei xeral da seguridade social, aprobado polo Real decreto legislativo 1/1994, do 20 de xuño, e no texto refundido da Lei de clases pasivas do Estado, aprobado polo Real decreto legislativo 670/1987, do 30 de abril, así como as revisións do resto das pensións aboadas con cargo aos créditos da sección 07 do orzamento de gastos do Estado, calquera que sexa a súa lexislación reguladora.

c) Os instrumentos financeiros, segundo o establecido no artigo 2 da Lei 24/1988, do 28 de xullo, do mercado de valores.

CAPÍTULO II

Réxime aplicable no ámbito do sector público

Artigo 4. *Réxime aplicable á revisión periódica e predeterminada de valores monetarios.*

1. Os valores monetarios referidos no artigo 3.1.a) non poderán ser obxecto de revisión periódica e predeterminada en función de prezos, índices de prezos ou fórmulas que os conteña.

2. Excepcionalmente, poderase aprobar un réxime de revisión periódica e predeterminada dos valores referidos no punto anterior sempre que sexa en función de prezos individuais e índices específicos de prezos, cando a natureza recorrente dos cambios nos custos da actividade así o requira e se autorice no desenvolvemento regulamentario previsto no punto seguinte.

Os índices específicos aplicables deberán ter a maior desagregación posible de entre os dispoñibles ao público para efectos de reflectir da forma máis adecuada a evolución dos custos, avaliados conforme o principio de eficiencia económica e boa xestión empresarial. As revisións periódicas e predeterminadas non incluírán a variación dos custos financeiros, amortizacións, os gastos xerais ou de estrutura nin o beneficio industrial. Esas revisións poderán incluír a variación dos custos de man de obra nos supostos e cos límites expresamente previstos no real decreto a que se refire o punto seguinte.

3. Mediante real decreto poderanse establecer:

a) Os principios xerais que rexen todas as revisións de valores monetarios motivadas por variacións de custos, así como os criterios para a interpretación dos principios de eficiencia e boa xestión empresarial nos supostos susceptibles de revisión que, en todo caso, deberán ser obxectivos, transparentes e non discriminatorios.

b) Os supostos en que se pode aprobar un réxime de revisión periódica e predeterminada en función de prezos individuais ou índices específicos de prezos.

c) As directrices para o deseño dunha fórmula nas revisións periódicas e predeterminadas.

d) Os compoñentes de custos que se incluírán nas fórmulas de revisión periódica e predeterminada.

e) Os supostos e límites para a translación dos custos de man de obra ao valor monetario suxeito a revisión periódica e predeterminada.

f) Compoñentes da fórmula que incentiven o comportamento eficiente.

4. O real decreto aprobarase por proposta dos ministros de Economía e Competitividade, Facenda e Administracións Públicas e dos demais ministros titulares de departamentos competentes por razón da materia e precedendo informe da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, así como da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado no que se refira a contratos do sector público.

5. Unha vez aprobado o réxime de revisión periódica e predeterminada, as revisións individuais realizadas en aplicación do dito réxime non estarán suxeitas ao réxime establecido no artigo 16 do Real decreto lei 7/1996, do 7 de xuño, de medidas urxentes de carácter fiscal e de fomento e liberalización da actividade económica.

6. Excepcionalmente, nos contratos de arrendamento de inmobles recollidos na letra p) do punto 1 do artigo 4 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2011, do 14 de novembro, as partes poderán, logo de xustificación económica, incorporar un réxime de revisión periódica e predeterminada para a renda.

En tal caso, unicamente se poderá utilizar como índice de referencia para a revisión da renda a variación anual do índice de prezos do alugamento de oficinas, no ámbito autonómico, publicado polo Instituto Nacional de Estatística, na data de cada revisión, tomando como trimestre de referencia o que corresponda ao último índice que estea publicado na data de revisión do contrato.

Na falta de pacto expreso, non se aplicará revisión de rendas aos citados contratos.

Artigo 5. Réxime aplicable á revisión periódica non predeterminada e á revisión non periódica de valores monetarios.

1. Os valores monetarios referidos no artigo 3.1.a) poderán ser obxecto de revisión periódica non predeterminada ou de revisión non periódica sempre que se xustifique nunha memoria económica específica para este fin. O real decreto a que se refire o artigo 4 establecerá o contido mínimo da memoria económica.

2. Esta revisión non se poderá realizar en función de índices de prezos ou fórmulas que os conteñan. Excepcionalmente, se estivese motivada pola evolución dos custos, a revisión poderase realizar en función dos prezos individuais e índices específicos de prezos que mellor reflectan esa evolución dos custos, avaliados conforme o principio de eficiencia económica e boa xestión empresarial. A memoria económica deberá, nestes casos, xustificar o cumprimento de tales condicións.

Estas revisións non incluírán a variación das amortizacións, os gastos xerais ou de estrutura e o beneficio industrial. Poderase incluír a variación dos custos de man de obra e custos financeiros nos supostos e cos límites expresamente previstos no real decreto a que se refire o artigo 4.

3. A presentación da memoria citada no punto 1 non eximirá da obrigaón de cumprir os trámites e solicitar as autorizacións exixidas pola normativa sectorial.

Artigo 6. Réxime aplicable á revisión de prezos e tarifas dos contratos aos cales é de aplicación o texto refundido da Lei de contratos do sector público.

As revisións dos prezos e tarifas dos contratos incluídos dentro do ámbito de aplicación do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto lexislativo 3/2011, do 14 de novembro, rexeranse polo disposto nel.

CAPÍTULO III

Réxime aplicable aos contratos entre partes privadas

Artigo 7. Réxime aplicable aos contratos entre partes privadas.

1. Só procederá a revisión periódica de valores monetarios enumerados no artigo 3.1.b) cando se pactase expresamente.

En caso de pacto expreso de aplicación dun mecanismo de revisión periódica de valores monetarios que non especifique o índice ou a metodoloxía de referencia, será aplicable a taxa de variación que corresponda do índice de garantía de competitividade elaborado segundo o previsto no anexo desta lei.

2. O Instituto Nacional de Estatística publicará mensualmente o índice de garantía de competitividade e a súa taxa de variación para os efectos previstos no parágrafo anterior e, de ser o caso, para a súa consideración a modo indicativo.

Disposición transitoria. *Réxime de revisión dos valores monetarios.*

1. O réxime de revisión de prezos dos contratos incluídos dentro do ámbito de aplicación do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, cuxo expediente de contratación se iniciase antes da entrada en vigor do real decreto a que se refire o artigo 4 desta lei, será o que estea establecido nos pregos. Para estes efectos, entenderase que os expedientes de contratación foron iniciados se se publicou a correspondente convocatoria do procedemento de adxudicación do contrato. No caso de procedemento negociado sen publicidade, para determinar o momento de iniciación tomarase en conta a data de aprobación dos pregos.

2. O disposto nesta lei será de aplicación ao resto de contratos subscritos por organismos e entidades do sector público que se perfeccionen a partir da súa entrada en vigor.

Ata que se publique o índice de alugamento de oficinas previsto no artigo 4 desta lei, cando se pacte un réxime de revisión periódica e predeterminada nos contratos de arrendamento de inmobles en que sexa parte o sector público perfeccionados a partir da entrada en vigor desta lei, aplicarase o índice de prezos de alugamento da vivenda do índice de prezos de consumo do Instituto Nacional de Estatística, a nivel provincial.

3. Polo que se refire aos valores monetarios en cuxa determinación intervéñe o sector público distintos aos referidos nos puntos anteriores, os réximes de revisión periódica e predeterminada aprobados con anterioridade á entrada en vigor da presente lei manterán a súa vixencia ata a entrada en vigor do real decreto referido no seu artigo 4, ben que nas fórmulas as referencias ás variacións de índices xerais, tales como índice de prezos de consumo ou o índice de prezos industriais, deberán substituírse polo valor cero.

4. As modificacións do texto da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, que son consecuencia da entrada en vigor desta lei serán de aplicación exclusivamente aos contratos que se perfeccionen con posterioridade á súa entrada en vigor.

As modificacións do texto da Lei 49/2003, do 26 de novembro, de arrendamentos rústicos, que son consecuencia da entrada en vigor desta lei serán de aplicación exclusivamente aos contratos que se perfeccionen con posterioridade á súa entrada en vigor.

Disposición derogatoria.

1. Quedan derogadas cantas normas de igual ou inferior rango se opoñan ao disposto nesta lei.

2. Así mesmo, quedan derogados os seguintes preceptos:

a) Os artigos 90, 91 e 92 do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro.

b) O artigo 77 da Lei 14/2000, do 29 de decembro, de medidas fiscais, administrativas e da orde social. Non obstante, manterá a súa vixencia para os contratos de concesión subscritos con anterioridade á entrada en vigor do real decreto a que alude o artigo 4 desta lei e exclusivamente durante o prazo de vixencia actualmente establecido nos contratos, excluindo prórrogas.

c) A disposición adicional octoxésimo oitava da Lei 22/2013, do 23 de decembro, de orzamentos xerais do Estado para o ano 2014, quedará derogada no momento de entrada en vigor do real decreto a que fan referencia os artigos 4 e 5 desta lei.

3. Manterán a súa vixencia o Real decreto 1359/2011, do 7 de outubro, polo que se aproba a relación de materiais básicos e as fórmulas tipo xerais de revisión de prezos dos contratos de obras e de contratos de subministración de fabricación de armamento e equipamento das administracións públicas, e os artigos, disposicións e anexos relativos ao réxime tarifario do xestor aeroportuario AENA, S.A., contidos na Lei 18/2014, do 15 de outubro, de medidas urxentes para o crecemento, a competitividade e a eficiencia.

Tampouco quedan derogadas aquelas normas que conteñan revisións en función dun índice de prezos que veñan impostas pola normativa comunitaria.

Disposición derradeira primeira. *Modificación da Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos.*

A Lei 29/1994, do 24 de novembro, de arrendamentos urbanos, queda modificada como segue:

Un. O punto 1 do artigo 18 queda redactado da seguinte maneira:

«1. Durante a vixencia do contrato, a renda só poderá ser revisada polo arrendador ou o arrendatario na data en que se cumpra cada ano de vixencia do contrato, nos termos pactados polas partes. Na falta de pacto expreso, non se aplicará revisión de rendas aos contratos.

En caso de pacto expreso entre as partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que non detalle o índice ou a metodoloxía de referencia, a renda revisarase para cada anualidade por referencia á variación anual do índice de garantía de competitividade na data de cada revisión, tomando como mes de referencia para a revisión o que corresponda ao último índice que estivese publicado na data de revisión do contrato».

Dous. O punto 3 da disposición adicional primeira queda redactado da seguinte maneira:

«3. Non se aplicará revisión de rendas das vivendas de protección oficial salvo pacto explícito entre as partes. En caso de pacto expreso entre as partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que non detalle o índice ou a metodoloxía de referencia, a renda revisarase para cada anualidade por referencia á variación anual do índice de garantía de competitividade».

Disposición derradeira segunda. *Modificación da Lei 49/2003, do 26 de novembro, de arrendamentos rústicos.*

O punto 2 do artigo 13 da Lei 49/2003, do 26 de novembro, de arrendamentos rústicos, queda redactado como segue:

«2. As partes poderán establecer o sistema de revisión de renda que consideren oportuno. Na falta de pacto expreso non se aplicará revisión de rendas.

En caso de pacto expreso entre as partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que non detalle o índice ou a metodoloxía de referencia, a renda actualizarase para cada anualidade por referencia á variación anual do índice de garantía de competitividade».

Disposición derradeira terceira. *Modificación do texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro.*

O texto refundido da Lei de contratos do sector público, aprobado polo Real decreto legislativo 3/2011, do 14 de novembro, queda modificado como segue:

Un. O punto 5 do artigo 47 queda redactado como segue:

«5. En caso de que o órgano competente aprecie temeridade ou mala fe na interposición do recurso ou na solicitude de medidas cautelares, poderá acordar a imposición dunha multa ao seu responsable. O seu importe será de entre 1.000 e 15.000 euros. A súa contía determinarase en función da mala fe apreciada e do prexuízo ocasionado ao órgano de contratación e aos restantes licitadores. As

contías indicadas neste punto serán actualizadas cada dous anos mediante orde ministerial».

Dous. Modifícase a rúbrica do capítulo II do título III do libro I, que queda redactada do seguinte modo:

«CAPÍTULO II

Revisión de prezos nos contratos do sector público»

Tres. O artigo 89 queda redactado do seguinte modo:

«Artigo 89. *Procedencia e límites.*

1. Os prezos dos contratos do sector público só poderán ser obxecto de revisión periódica e predeterminada nos termos establecidos neste capítulo.

Non caberá a revisión periódica non predeterminada ou non periódica dos prezos dos contratos.

Entenderase por prezo calquera retribución ou contraprestación económica do contrato, ben sexan aboadas pola Administración ben polos usuarios.

2. Logo de xustificación no expediente e de conformidade co previsto no real decreto a que se refiren os artigos 4 e 5 da Lei 2/2015, de desindexación da economía española, a revisión periódica e predeterminada de prezos só se poderá levar a cabo nos contratos de obra, nos contratos de subministración de fabricación de armamento e equipamento das administracións públicas e naqueloutros contratos en que o período de recuperación do investimento sexa igual ou superior a cinco anos. Ese período calcularase conforme o disposto no real decreto anteriormente citado.

Non se considerarán revisables en ningún caso os custos asociados ás amortizacións, os custos financeiros, os gastos xerais ou de estrutura nin o beneficio industrial. Os custos de man de obra dos contratos distintos dos de obra, subministración de fabricación de armamento e equipamento das administracións públicas revisaranse cando o período de recuperación do investimento sexa igual ou superior a cinco anos e a intensidade no uso do factor traballo sexa considerada significativa, de acordo cos supostos e límites establecidos no real decreto.

3. Nos supostos en que proceda, o órgano de contratación poderá establecer o dereito a revisión periódica e predeterminada de prezos e fixará a fórmula de revisión que se deba aplicar, atendendo á natureza de cada contrato e á estrutura e evolución dos custos das prestacións deste.

4. O prego de cláusulas administrativas particulares ou o contrato deberán detallar, en tales casos, a fórmula de revisión aplicable, que será invariable durante a vixencia do contrato e determinará a revisión de prezos en cada data respecto á data de adxudicación do contrato, sempre que a adxudicación se produza no prazo de tres meses desde a finalización do prazo de presentación de ofertas, ou respecto á data en que termine ese prazo de tres meses se a adxudicación se produce con posterioridade.

5. Cando proceda, a revisión periódica e predeterminada de prezos nos contratos do sector público terá lugar, nos termos establecidos neste capítulo, cando o contrato se executase, ao menos, no 20 por 100 do seu importe e transcorresen dous anos desde a súa formalización. En consecuencia, o primeiro 20 por 100 executado e os dous primeiros anos transcorridos desde a formalización quedarán excluídos da revisión.

Non obstante, nos contratos de xestión de servizos públicos, a revisión de prezos poderá ter lugar transcorridos dous anos desde a formalización do contrato, sen que sexa necesario ter executado o 20 por 100 da prestación.

6. O Consello de Ministros poderá aprobar, logo de informe da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado e da Comisión Delegada do Goberno para Asuntos Económicos, fórmulas tipo de revisión periódica e predeterminada para os contratos previstos no punto 2.

Por proposta da Administración pública competente da contratación, o Comité Superior de Prezos de Contratos do Estado determinará aquelas actividades en que resulte conveniente contar cunha fórmula tipo, elaborará as fórmulas e remitiráas para a súa aprobación ao Consello de Ministros.

Cando para un determinado tipo de contrato se aprobasen fórmulas tipo polo procedemento descrito, o órgano de contratación non poderá incluír outra fórmula de revisión diferente a esta nos pregos e contrato.

7. As fórmulas tipo que se establezan con suxeición aos principios e metodoloxías contidos no real decreto referido no punto 2 da presente disposición reflectirán a ponderación no prezo do contrato dos compoñentes básicos de custos relativos ao proceso de xeración das prestacións obxecto deste.

8. O Instituto Nacional de Estatística elaborará os índices mensuais dos prezos dos compoñentes básicos de custos incluídos nas fórmulas tipo de revisión de prezos dos contratos, que serán aprobados mediante orde do ministro de Facenda e Administracións Públicas, logo de informe do Comité Superior de Prezos de Contratos do Estado.

Os índices reflectirán, á alza ou á baixa, as variacións reais dos prezos da enerxía e materiais básicos observadas no mercado e poderán ser únicos para todo o territorio nacional ou particularizarse por zonas xeográficas.

Establecerase regulamentariamente a relación de compoñentes básicos de custos que se incluírán nas fórmulas tipo referidas neste punto, relación que poderá ser ampliada mediante orde do ministro de Facenda e Administracións Públicas, logo de informe da Xunta Consultiva de Contratación Administrativa do Estado, cando así o exixa a evolución dos procesos produtivos ou a aparición de novos materiais con participación relevante no custo de determinados contratos ou a creación de novas fórmulas tipo, de acordo co disposto nesta lei e no seu desenvolvemento.

Os indicadores ou regras de determinación de cada un dos índices que interveñen nas fórmulas de revisión de prezos serán establecidos mediante orde do Ministerio de Facenda e Administracións Públicas, por proposta do Comité Superior de Prezos de Contratos do Estado.

9. Cando resulte aplicable a revisión de prezos mediante as fórmulas tipo referidas no punto 6 da presente disposición, o resultado de aplicar as ponderacións previstas no punto 7 aos índices de prezos, que se determinen conforme o punto 8, proporcionará en cada data, respecto á data e aos períodos recollidos no punto 4, un coeficiente que se aplicará aos importes líquidos das prestacións realizadas que teñan dereito a revisión para os efectos de calcular o prezo que corresponda satisfacer».

Catro. Modifícase a letra d) do punto 1 do artigo 131, que queda coa seguinte redacción:

«d) Sistema de retribución do concesionario en que se incluírán as opcións posibles sobre as cales deberá versar a oferta, así como, de ser o caso, as fórmulas de actualización de custos durante a explotación da obra, con referencia obrigada á súa repercusión nas correspondentes tarifas en función do obxecto da concesión. En todo caso, a revisión do sistema de retribución do concesionario contida nos pregos deberá axustarse ao previsto no capítulo II do título III desta lei».

Cinco. Modifícase o punto 1 do artigo 133, que queda redactado nos seguintes termos:

«1. De acordo coas normas reguladoras do réxime xurídico do servizo, os pregos de cláusulas administrativas particulares e de prescricións técnicas fixarán as condicións de prestación do servizo e, de ser o caso, fixarán as tarifas que deban aboar os usuarios, os procedementos para a súa revisión e o canon ou participación

que se lle deba satisfacer á Administración. En canto á revisión de tarifas, os pregos de cláusulas administrativas deberanse axustar ao previsto no capítulo II do título III desta lei».

Seis. Modifícase o punto 3 do artigo 255, que queda redactado do seguinte modo:

«3. As tarifas serán obxecto de revisión de acordo co procedemento que determine o prego de cláusulas administrativas particulares e de conformidade co previsto no capítulo II do título III desta lei».

Disposición derradeira cuarta. *Modificación do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo.*

O artigo 25 do texto refundido da Lei reguladora das facendas locais, aprobado polo Real decreto lexislativo 2/2004, do 5 de marzo, queda redactado como segue:

«Artigo 25. *Acordos de establecemento de taxas: informe técnico-económico.*

Os acordos de establecemento de taxas pola utilización privativa ou polo aproveitamento especial do dominio público, ou para financiar total ou parcialmente os novos servizos, deberanse adoptar á vista de informes técnico-económicos nos cales se poña de manifesto o valor de mercado ou a previsible cobertura do custo daqueles, respectivamente. O informe incorporárase ao expediente para a adopción do correspondente acordo».

Disposición derradeira quinta. *Título competencial.*

1. Esta lei apróbase ao abeiro do artigo 149.1.13.^a da Constitución española, que atribúe ao Estado a competencia exclusiva na fixación das bases e coordinación da planificación xeral da actividade económica.

2. Non obstante, as disposicións derradeiras primeira e segunda apróbanse ao abeiro da competencia exclusiva do Estado para ditar lexislación mercantil e civil, recoñecida no artigo 149.1, puntos 6.^a e 8.^a da Constitución, e da disposición derradeira terceira na competencia do Estado sobre contratos e concesións administrativas, recoñecida no artigo 149.1.18.^a da Constitución española.

Disposición derradeira sexta. *Prazo de aprobación do real decreto de revisión.*

No prazo de catro meses desde a entrada en vigor desta lei deberá aprobarse o real decreto citado no artigo 4.3.

Disposición derradeira sétima. *Entrada en vigor.*

Esta lei entrará en vigor o día seguinte ao da súa publicación no «Boletín Oficial del Estado».

Por tanto,

Mando a todos os españois, particulares e autoridades, que cumpran e fagan cumprir esta lei.

Sevilla, 30 de marzo de 2015.

FELIPE R.

O presidente do Goberno,
MARIANO RAJOY BREY

ANEXO

Elaboración da taxa de variación anual do índice de garantía de competitividade

Para a elaboración da taxa de variación anual do índice de garantía de competitividade no mes t , aplicarase a seguinte fórmula:

$$TV\ IGC_t = TV\ IPCA\ UEM_t - \alpha \times (TV\ IPCA\ ESP_{t,1999} - TV\ IPCA\ UEM_{t,1999})$$

Onde:

$TV\ IGC_t$ é a taxa de variación interanual do índice de garantía de competitividade no mes t .

$TV\ IPCA\ UEM_t$ é a taxa de variación interanual do índice de prezos de consumo harmonizado da zona euro, publicado por Eurostat, no mes t .

$TV\ IPCA\ ESP_{t,1999}$ é a taxa de variación do índice de prezos de consumo harmonizado de España, publicado por Eurostat, entre o mes t e o mesmo mes de 1999.

$TV\ IPCA\ UEM_{t,1999}$ é a taxa de variación do índice de prezos de consumo harmonizado da zona euro, publicado por Eurostat, entre o mes t e o mesmo mes de 1999.

α é un parámetro que toma o valor 0,25. Cada cinco anos, a Lei de orzamentos xerais do Estado poderá revisar o valor de alfa, dentro do intervalo situado entre 0,2 e 0,35.

Para realizar as revisións periódicas utilizarase a taxa de variación do IGC, expresada con dous decimais, no prazo correspondente, utilizando o último mes con datos dispoñibles.

Cando a taxa de variación do IGC sexa negativa considerarase que o valor de revisión será cero e, cando exceda o límite superior do obxectivo a medio prazo de inflación do Banco Central Europeo (2 por cento), considerarase este como valor de referencia para as revisións. Tomarase como valor cuantitativo do dito obxectivo o 2 por cento. Mediante orde do Ministerio de Economía e Competitividade poderase modificar este valor para recoller os cambios que poida sufrir a definición do obxectivo a medio prazo do Banco Central Europeo.

Cando os períodos de revisión periódica sexan distintos a un ano, tomarase como taxa de revisión máxima aquela que, sendo anualizada, se corresponda co referido límite.