



www.civil-mercantil.com

LEY 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española.

(BOE de 31 de marzo de 2015)

FELIPE VI
REY DE ESPAÑA

A todos los que la presente vieren y entendieren.

Sabed: Que las Cortes Generales han aprobado y Yo vengo en sancionar la siguiente

LEY

PREÁMBULO

I

La indexación es una práctica que permite modificar los valores monetarios de las variables económicas, de acuerdo con la variación de un índice de precios a lo largo de un período. La indexación con base en índices generales, como el Índice de Precios de Consumo (IPC), aunque es una convención ampliamente extendida, no necesariamente está justificada, ni produce beneficios para el conjunto de una economía desarrollada como la española.

La práctica indexadora tiende a ser más generalizada en economías donde la inestabilidad macroeconómica, en particular una elevada inflación, erosiona el poder adquisitivo de los valores monetarios, de forma que se recurre a referenciar la evolución en el tiempo de tales valores a índices de precios como mecanismo de defensa.

Sin embargo, tal mecanismo genera efectos perversos. La indexación está en el origen de los denominados «efectos de segunda ronda». Cuando el precio de un bien o servicio aumenta, los índices de precios como el IPC suben, y esto supone un aumento automático en el precio de otros bienes simplemente porque están indexados a este índice. Ocurre así que un aumento del precio del petróleo o de un alimento encarece, debido a su impacto en el IPC, el precio de bienes cuyos costes de producción no tienen una conexión directa con esos dos bienes.

La indexación, por tanto, tiende a generar una inflación más elevada y favorece su persistencia en el tiempo, aun cuando desaparece la causa inicial que generó el incremento de precios. Una inflación elevada y persistente genera costes económicos: entre otros, desvirtúa la información que deben transmitir los precios, dificulta la concertación de contratos a largo plazo y deteriora la competitividad.

El correcto funcionamiento de un mecanismo de fijación de precios requiere que estos transmitan la información relevante respecto a los costes y la demanda. La inclusión de cláusulas de indexación supone en la práctica impedir que esto ocurra de forma eficaz. Los precios evolucionan al margen de la situación de estos factores en cada sector y pasan a hacerlo de forma homogénea en todos ellos, desvirtuando así la señal que ofrecen los precios relativos de unos bienes y servicios frente a otros.

Adicionalmente, la inflación erosiona la competitividad. El diferencial acumulado de inflación de España respecto a la zona euro aumentó considerablemente en la fase expansiva del ciclo económico, contribuyendo notablemente a la aparición de desequilibrios en la economía española.

En este contexto, la integración de la economía española en la zona euro, cuyo diseño prima la estabilidad de precios, mina la justificación de las estrategias de mantenimiento del



www.civil-mercantil.com

valor de la propia renta o riqueza a través de la indexación que, de convertirse en práctica general, generan los costes antes citados.

Por otra parte, son conocidas las limitaciones que la pertenencia de España a la Unión Económica y Monetaria (UEM) impone al uso de las políticas macroeconómicas. De ahí la importancia de las reformas estructurales que propicien el necesario ajuste de precios relativos frente al resto de países de la eurozona. La integración en el área euro exige una mayor flexibilidad no solo en el establecimiento de los niveles absolutos de precios y rentas, sino en su actualización.

Así lo entendieron los agentes sociales en el II Acuerdo para el Empleo y la Negociación Colectiva 2012, 2013 y 2014, en el que renuncian explícitamente a una revisión directa de los salarios conforme al IPC general con el fin de que la moderación de rentas salariales permita facilitar el crecimiento y la creación de empleo. En dicho acuerdo se reconoce que uno de los objetivos principales para propiciar la reactivación es mejorar la cuota de mercado interna y externa de los bienes y servicios españoles. Para ello, es imprescindible conseguir una contención de los precios españoles de forma que observen una tasa anual de crecimiento inferior a la media de la Unión Europea (UE), donde se dirigen las dos terceras partes de las transacciones comerciales.

A la luz de la necesidad de consolidar y avanzar en la recuperación de la competitividad; de evitar los efectos de segunda ronda; de las restricciones existentes al uso de políticas de demanda; y de la necesidad de contribuir a la equidad en la carga del ajuste, resulta imperativo acompañar las reformas estructurales en curso de un nuevo régimen basado en la no indexación de valores monetarios.

Este es precisamente el objetivo principal de esta Ley: establecer una nueva disciplina no indexadora en el ámbito de la contratación pública, que supone aproximadamente el 20 por ciento del Producto Interior Bruto, en los precios regulados y, en general, en todas las partidas de ingresos y de gastos de los presupuestos públicos. Se procede así a eliminar la regulación indexadora que, en buena medida, data de épocas con una inflación notablemente mayor. En los casos excepcionales en los que la revisión de valores monetarios sea indispensable, el objetivo de la Ley es eliminar los efectos de segunda ronda anteriormente mencionados, ligando la actualización de precios y rentas a la evolución de los costes pertinentes en cada situación, facilitando con ello una mayor flexibilidad y una mejor reacción de la economía española ante perturbaciones.

La Ley de Desindexación de la Economía Española parte de un compromiso del Gobierno en el marco del Programa Nacional de Reformas 2013 y 2014. Por su parte, el Consejo de la UE incluyó entre sus recomendaciones específicas para España la adopción de esta norma, para reducir la inercia de la inflación y propiciar una mayor reactividad de los precios a la situación económica.

II

La Ley consta de tres Capítulos, siete artículos, una Disposición transitoria, una Disposición derogatoria, siete disposiciones finales y un Anexo.

En el Capítulo I, el artículo 1 establece el objeto de la Ley, que es el establecimiento de un régimen basado en que los valores monetarios no sean modificados en virtud de índices de precios o fórmulas que los contengan. Esta definición busca abarcar la totalidad de los conceptos que son objeto de revisión en la legislación vigente, incluyendo, entre otros, precios de contratos públicos, tasas, precios y tarifas regulados, subvenciones, prestaciones, ayudas, multas y sanciones o valores referenciales.

El artículo 2 define, a efectos de la Ley, los tipos de modificaciones posibles en estos valores monetarios. Las modificaciones de carácter periódico o recurrente determinadas por



www.civil-mercantil.com

una relación exacta con la variación de un precio o índice de precios y que resulten de aplicar una fórmula preestablecida se denominan revisiones periódicas y predeterminadas. El resto de modificaciones de precios se definen alternativamente como revisiones periódicas no predeterminadas o como revisiones no periódicas. También se define el concepto de índice específico de precios. Para delimitar este concepto, se utiliza un criterio basado en que no existan disponibles al público índices más detallados que reflejen mejor los costes. De esta forma, los niveles de mayor agregación de los índices de precios más comunes, como el de precios de consumo o el de precios industriales, no podrán considerarse específicos.

En el artículo 3 se establece el ámbito de aplicación público y privado de la norma: prescriptivo cuando se trata de valores monetarios en cuya determinación interviene el sector público e indicativo para los contratos entre privados. Se opta por definir el sector público de acuerdo con el artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre. En todo caso, para la aplicación de lo dispuesto en esta Ley no será necesario que concorra un negocio o relación jurídica incluida en el ámbito de aplicación del mencionado Texto Refundido, de modo que será condición suficiente la participación de una entidad perteneciente al sector público, con independencia de que lo haga en el marco de una relación sujeta a derecho público o a derecho privado. De este modo, se garantiza un mayor ámbito de aplicación de esta Ley. Asimismo, se incluyen dentro del ámbito de aplicación a los, precios regulados, entendidos en sentido amplio, esto es, todos aquellos valores monetarios regulados directa o indirectamente por la Administración Pública mediante previsiones normativas o contractuales, en el caso de gestión de servicios públicos.

Por su parte, el apartado 2 del artículo 3 establece expresamente las exclusiones del ámbito de aplicación de la Ley. En primer lugar, queda excluida la negociación colectiva, por estar expresamente reconocida como derecho constitucional, de forma que la actualización de salarios no puede sustraerse a lo acordado por las partes; en segundo lugar, las pensiones, que se rigen por su normativa específica. Se hace notar, por otro lado, que dicha normativa identifica un índice de revalorización de pensiones que se basa en un conjunto amplio de variables económicas que aseguran la sostenibilidad del sistema de pensiones de la Seguridad Social. Se excluyen, por último, los instrumentos financieros, de forma que los emisores españoles tengan la máxima capacidad y flexibilidad de formatos para captar el ahorro nacional e internacional al menor precio, en un contexto de competencia intensa por un recurso escaso como es el ahorro, y donde los emisores extranjeros generalmente no están sometidos a restricción alguna en este sentido.

El Capítulo II establece el régimen aplicable a las revisiones periódicas y predeterminadas, por una parte, y las revisiones periódicas no predeterminadas y no periódicas, por otra, de los valores monetarios del sector público y de los precios regulados, que, con carácter general no podrán realizarse según índices de precios o fórmulas que los contengan, si bien se admite que excepcionalmente se haga en virtud de precios o índices específicos de precios. En un contexto de estabilidad de precios y de salarios, carece de sentido que el precio regulado de una prestación sujeta a obligación de servicio público o el de un contrato público se indexe a la evolución de precios de bienes y servicios sin incidencia directa en el coste de dicha prestación o suministro. Por este motivo, se establece también con carácter común a todos los tipos de revisión que, cuando vengan justificadas por la evolución de los costes, utilizarán la información específica aplicable, incluyendo los índices de precios que revistan dicho carácter, tal y como se definen en el artículo 2 de esta Ley. Se establece además que los costes deberán ser evaluados conforme al principio de eficiencia y buena gestión empresarial.

Así, el artículo 4 se dedica a la regulación del régimen de revisión periódica y predeterminada. En algunos casos será indispensable que los valores monetarios de ciertas



www.civil-mercantil.com

relaciones jurídicas se modifiquen de forma recurrente en atención a la evolución del coste de las materias primas y de otros factores, ya que sería excesivamente gravoso resolver estas modificaciones recurrentes una por una. Para estos casos, se permite aprobar un régimen de revisión periódica, siempre que la evolución de los costes lo requiera. En cualquier caso, no cabrá considerar revisables las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial. Los costes asociados a la mano de obra podrán trasladarse en los supuestos y con los límites expresamente previstos en el real decreto de desarrollo. Con estas previsiones no solo se eluden los efectos de segunda ronda sino que se evita una evolución de los precios que remunerare costes previsibles, innecesarios o deficientemente gestionados con arreglo a los criterios de eficiencia y buena gestión empresarial, lo que generaría un incentivo perverso y alimentaría injustificadamente la inflación.

Por real decreto se fijarán aquellos supuestos donde cabe aprobar estos sistemas de revisión periódica y predeterminada; las directrices para el diseño de fórmulas; los criterios para la interpretación de los principios de eficiencia y buena gestión empresarial; y los supuestos y límites para la traslación de costes de mano de obra. Adicionalmente, el real decreto podrá establecer los componentes de costes a incluir en las fórmulas, así como mecanismos regulatorios que incentiven el comportamiento eficiente.

El real decreto será aprobado por el Consejo de Ministros, previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, a propuesta de los Ministerios de Economía y Competitividad y de Hacienda y Administraciones Públicas, además de aquellos ministerios competentes por razón de la materia. El real decreto será tramitado de acuerdo con lo establecido en la Ley 50/1997, de 27 de noviembre, del Gobierno y, en particular, será sometido a informe del Consejo de Estado y a audiencia pública. En lo relativo a los contratos del sector público, se requerirá previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado.

Se permite, asimismo, aprobar un régimen de revisión periódica y predeterminada para los valores relativos a los contratos de arrendamiento de inmuebles en los que sea parte el sector público. Dicho régimen deberá estar referido a un índice de precios del alquiler de oficinas a nivel autonómico, y cabrá solo cuando la inclusión del mismo en el contrato sea más eficiente que pactar un arrendamiento sin cláusula de revisión, y así se justifique en el correspondiente expediente.

El artículo 5 detalla el régimen de la revisión periódica no predeterminada y de la revisión no periódica de los valores monetarios del sector público y de los precios regulados. Tampoco en este tipo de revisión se permite la utilización de índices de precios o fórmulas que los contengan. Se prevé que, en su caso, estas revisiones deban estar justificadas en una memoria económica a tal efecto, con la finalidad de asegurar que las modificaciones en los valores monetarios afectados están convenientemente motivadas y, eventualmente, reflejan apropiadamente los costes pertinentes en cada situación a partir de precios e índices específicos. Esta es una novedad de la Ley con la que se persigue un grado adicional de disciplina y rigor en las revisiones de valores monetarios por parte del sector público. En todo caso, la presentación de la memoria no eximirá de la obligación de cumplir los trámites y recabar las autorizaciones exigidas por la normativa sectorial de aplicación. En el artículo se citan las variaciones de las amortizaciones, los gastos generales o de estructura y el beneficio industrial, que no podrán incorporarse a las revisiones. Por su lado, las variaciones en los costes de mano de obra y costes financieros solo podrán incorporarse en los supuestos y con los límites expresamente previstos en el desarrollo reglamentario.

Por lo que se refiere a las revisiones de los precios y tarifas contenidos en los contratos del sector público se regirán por su normativa específica, el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

The logo consists of the letters 'CEF.-' in a bold, white, sans-serif font, set against a dark red rectangular background.

**Revista práctica del
Derecho CEFLegal.-**



www.civil-mercantil.com

El Capítulo III recoge el régimen aplicable a los contratos entre partes privadas, fundado en el respeto a la libre voluntad de las partes intervinientes en el contrato, de modo que solo procederá la revisión periódica en caso de pacto expreso. En el supuesto de que las partes hubiesen acordado explícitamente la aplicación de algún mecanismo de revisión periódica pero no detallasen el índice o metodología de referencia, será aplicable un índice de referencia, el Índice de Garantía de la Competitividad (IGC) elaborado según lo previsto en el Anexo de esta Ley.

Este IGC, de cuyo cálculo y publicación mensual será responsable el Instituto Nacional de Estadística (INE), establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad frente a la zona euro. Esa tasa será igual a la del Índice de Precios al Consumo Armonizado (IPCA) de la UEM menos una parte de la pérdida de competitividad acumulada por España desde 1999. Cuando la tasa de variación de este índice se sitúe por debajo de 0 por ciento, se tomará este valor como referencia, lo que equivaldría a la aplicación de la regla de no revisión. Cuando la tasa de variación de este índice supere el objetivo a medio plazo de inflación anual del Banco Central Europeo (2 por ciento), se tomará este valor como referencia. De esta forma, se asegura que los contratos a los que se aplique este nuevo índice contribuyan a garantizar el mantenimiento de la competitividad de la economía en el medio plazo.

La Disposición transitoria establece que el régimen de revisión de precios de los contratos incluidos dentro del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, cuyo expediente se haya iniciado antes de la entrada en vigor del real decreto a que se refiere el artículo 4 de esta Ley, será aquél previsto en los pliegos correspondientes. En el supuesto de contratos del sector público fuera del ámbito de aplicación del citado Texto Refundido, la presente Ley será de aplicación a los contratos perfeccionados desde su entrada en vigor. Esta Disposición también establece un régimen transitorio para los valores monetarios en cuya determinación intervenga el sector público, pero no a través de una previsión contractual. En estos casos los regímenes de revisión periódica y predeterminada aprobados antes de la entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del real decreto a que se refiere el artículo 4 de esta Ley, si bien en las fórmulas las referencias a índices generales deberán sustituirse por el valor cero.

Para garantizar la aplicación homogénea y coherente de la Ley, la Disposición derogatoria deroga las normas de igual o inferior rango que se opongan a lo dispuesto en la misma. Se derogan también expresamente los artículos 90, 91 y 92 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, y el artículo 77 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y de orden social, manteniéndose su vigencia para los contratos de concesión suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del real decreto al que hacen referencia los artículos 4 y 5 de la presente Ley. Por último, la Disposición adicional octogésima octava de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014, quedará derogada desde el momento de entrada en vigor del real decreto referido. Se excluye de la derogación el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas-tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, y los artículos, disposiciones y anexos relativos al régimen tarifario del gestor aeroportuario AENA, S.A., contenidos en la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia. Igualmente, mantendrán su vigencia aquellas normas que contengan revisiones en función de un índice de precios que vengan impuestas por la normativa comunitaria. En este mismo sentido, la futuras revisiones de valores monetarios en función de tales índices que exija la normativa comunitaria y que se



www.civil-mercantil.com

incorporen al ordenamiento nacional supondrán una excepción justificada a la regla general prevista en la presente Ley.

Por otro lado, las disposiciones finales primera, segunda, tercera y cuarta modifican cuatro leyes. Las disposiciones finales primera y segunda modifican la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos, respectivamente. Los contratos de arrendamiento, de uso muy extendido, suelen contener cláusulas de revisión. En consecuencia, resulta conveniente modificar expresamente las leyes citadas para proteger la seguridad jurídica de quienes firman contratos de arrendamiento.

En la Disposición final tercera se modifican los artículos 47,9, 131, 133 y 255, así como el Título del Capítulo II del Libro I, Título III, del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, por tratarse de la referencia legal básica para los precios en el ámbito público. Así, se establece que la revisión periódica y predeterminada de precios en estos contratos podrá realizarse exclusivamente para los contratos de obra y suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, así como para aquellos contratos cuyo periodo de recuperación de las inversiones sea igual o superior a cinco años. La revisión tendrá lugar, en estos supuestos, con los límites y en las condiciones recogidas en el real decreto a que se refiere el artículo 4 de la presente Ley, y siempre que tal posibilidad esté contemplada en los pliegos.

Mediante la Disposición final cuarta, se modifica la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobada por el Real Decreto-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, para que el informe técnico-económico sea también exigible para el establecimiento y la revisión de las tasas en todos los casos.

La Disposición final quinta recoge el Título competencial con amparo al que se dicta esta Ley: el artículo 149.1.13.^a de la Constitución Española, que atribuye al Estado la competencia exclusiva en la fijación de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica y los artículos 149.1.6.^a, 149.1.8.^a y 149.1.18.^a, referidos a las competencias exclusivas del Estado para dictar legislación mercantil, civil y legislación básica en materia de contratos y concesiones administrativas, respectivamente.

La Disposición final sexta establece que el Real Decreto que desarrolla esta Ley deberá aprobarse en el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de la Ley.

La Disposición final séptima establece la fecha de entrada en vigor, que será la del día siguiente a la publicación de la Ley en el «Boletín Oficial del Estado.»

CAPÍTULO I

Disposiciones generales

Artículo 1. Objeto.

Constituye el objeto de esta Ley el establecimiento de un régimen basado en que los valores monetarios no sean modificados en virtud de índices de precios o fórmulas que lo contengan.

Artículo 2. Definiciones.

A los efectos de esta Ley, se entiende por:

a) Revisión periódica y predeterminada en función de precios o índices de precios: cualquier modificación de valores monetarios de carácter periódico o recurrente determinada



www.civil-mercantil.com

por una relación exacta con la variación de un precio o un índice de precios y que resulte de aplicar una fórmula preestablecida.

b) Revisión periódica no predeterminada: cualquier modificación de valores monetarios que, pese a tener carácter recurrente o periódico, no resulte de aplicar una fórmula preestablecida que la relacione de manera exacta con la variación de un precio o índice de precios.

c) Revisión no periódica: cualquier modificación de valores monetarios que, no tenga carácter periódico o recurrente.

d) Índice específico de precios: cualquier índice que con la mayor desagregación posible mejor refleje la evolución de los precios y que pueda ser obtenido con información disponible al público.

Artículo 3. *Ámbito de aplicación.*

1. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación a:

a) Las revisiones de cualquier valor monetario en cuya determinación intervenga el sector público. A tales efectos, se entiende por sector público el conjunto de organismos y entidades enumeradas en el artículo 3.1 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

En todo caso, para la aplicación de lo dispuesto en esta Ley a las citadas revisiones de valores monetarios no será necesario que concurra un negocio o relación jurídica incluida en el ámbito de aplicación de dicho texto legal.

b) En los términos previstos en el artículo 7, las revisiones periódicas o no periódicas de rentas de arrendamientos rústicos y urbanos, contraprestaciones de arrendamientos de servicios, suministros y rentas vitalicias o valores monetarios en cualquier otro contrato celebrado entre personas distintas de las contempladas en la letra a).

2. Quedan excluidos del ámbito de aplicación de esta Ley:

a) La negociación salarial colectiva.

b) Las revisiones, revalorizaciones o actualizaciones previstas en el Texto Refundido de la Ley General de la Seguridad Social, aprobado por el Real Decreto Legislativo 1/1994, de 20 de junio, y en el Texto Refundido de la Ley de Clases Pasivas del Estado, aprobado por el Real Decreto Legislativo 670/1987, de 30 de abril, así como las revisiones del resto de las pensiones abonadas con cargo a los créditos de la sección 07 del Presupuesto de Gastos del Estado, cualquiera que sea su legislación reguladora.

c) Los instrumentos financieros, según lo establecido en el artículo 2 de la Ley 24/1988, de 28 de julio, de Mercado de Valores.

CAPÍTULO II

Régimen aplicable en el ámbito del sector público

Artículo 4. *Régimen aplicable a la revisión periódica y predeterminada de valores monetarios.*

1. Los valores monetarios referidos en el artículo 3.1.a) no podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada en función de precios, índices de precios o fórmulas que los contenga.



www.civil-mercantil.com

2. Excepcionalmente, se podrá aprobar un régimen de revisión periódica y predeterminada de los valores referidos en el apartado anterior siempre que sea en función de precios individuales e índices específicos de precios, cuando la naturaleza recurrente de los cambios en los costes de la actividad así lo requiera y se autorice en el desarrollo reglamentario previsto en el apartado siguiente.

Los índices específicos aplicables deberán tener la mayor desagregación posible de entre los disponibles al público a efectos de reflejar de la forma más adecuada la evolución de los costes, evaluados conforme al principio de eficiencia económica y buena gestión empresarial. Las revisiones periódicas y predeterminadas no incluirán la variación de los costes financieros, amortizaciones, los gastos generales o de estructura ni el beneficio industrial. Dichas revisiones podrán incluir la variación de los costes de mano de obra en los supuestos y con los límites expresamente previstos en el real decreto a que se refiere el apartado siguiente.

3. Mediante real decreto podrán establecerse:

a) Los principios generales que rigen todas las revisiones de valores monetarios motivadas por variaciones de costes, así como los criterios para la interpretación de los principios de eficiencia y buena gestión empresarial en los supuestos susceptibles de revisión, que, en todo caso, deberán ser objetivos, transparentes y no discriminatorios.

b) Los supuestos en los que puede aprobarse un régimen de revisión periódica y predeterminada en función de precios individuales o índices específicos de precios.

c) Las directrices para el diseño de una fórmula en las revisiones periódicas y predeterminadas.

d) Los componentes de costes que se incluirán en las fórmulas de revisión periódica y predeterminada.

e) Los supuestos y límites para la traslación de los costes de mano de obra al valor monetario sujeto a revisión periódica y predeterminada.

f) Componentes de la fórmula que incentiven el comportamiento eficiente.

4. El real decreto se aprobará a propuesta de los Ministros de Economía y Competitividad, Hacienda y Administraciones Públicas y de los demás Ministros titulares de departamentos competentes por razón de la materia y previo informe de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, así como de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado en lo que se refiera a contratos del sector público.

5. Una vez aprobado el régimen de revisión periódica y predeterminada, las revisiones individuales realizadas en aplicación de dicho régimen no estarán sujetas al régimen establecido en el artículo 16 del Real Decreto Ley 7/1996, de 7 de junio, de medidas urgentes de carácter fiscal y de fomento y liberalización de la actividad económica.

6. Excepcionalmente, en los contratos de arrendamiento de inmuebles contemplados en la letra p) del apartado 1 del artículo 4 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2011, de 14 de noviembre, las partes podrán, previa justificación económica, incorporar un régimen de revisión periódica y predeterminada para la renta.

En tal caso, únicamente se podrá utilizar como índice de referencia para la revisión de la renta la variación anual del índice de precios del alquiler de oficinas, a nivel autonómico, publicado por el Instituto Nacional de Estadística, a fecha de cada revisión, tomando como



www.civil-mercantil.com

trimestre de referencia el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.

En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los citados contratos.

Artículo 5. *Régimen aplicable a la revisión periódica no predeterminada y a la revisión no periódica de valores monetarios.*

1. Los valores monetarios referidos en el artículo 3.1.a) podrán ser objeto de revisión periódica no predeterminada o de revisión no periódica siempre que se justifique en una memoria económica específica para este fin. El real decreto al que se refiere el artículo 4 establecerá el contenido mínimo de la memoria económica.

2. Esta revisión no podrá realizarse en función de índices de precios o fórmulas que los contengan. Excepcionalmente, si estuviera motivada por la evolución de los costes, la revisión podrá realizarse en función de los precios individuales e índices específicos de precios que mejor reflejen dicha evolución de los costes, evaluados conforme al principio de eficiencia económica y buena gestión empresarial. La memoria económica deberá, en estos casos, justificar el cumplimiento de tales condiciones.

Estas revisiones no incluirán la variación de las amortizaciones, los gastos generales o de estructura y el beneficio industrial. Podrá incluirse la variación de los costes de mano de obra y costes financieros en los supuestos y con los límites expresamente previstos en el real decreto al que se refiere el artículo 4.

3. La presentación de la memoria citada en el apartado 1 no eximirá de la obligación de cumplir los trámites y recabar las autorizaciones exigidas por la normativa sectorial.

Artículo 6. *Régimen aplicable a la revisión de precios y tarifas de los contratos a los que es de aplicación el Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público.*

Las revisiones de los precios y tarifas de los contratos incluidos dentro del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, se regirán por lo dispuesto en el mismo.

CAPÍTULO III

Régimen aplicable a los contratos entre partes privadas

Artículo 7. *Régimen aplicable a los contratos entre partes privadas.*

1. Solo procederá la revisión periódica de valores monetarios enumerados en el artículo 3.1.b) cuando se haya pactado expresamente.

En caso de pacto expreso de aplicación de un mecanismo de revisión periódica de valores monetarios que no especifique el índice o metodología de referencia, será aplicable la tasa de variación que corresponda del Índice de Garantía de Competitividad elaborado según lo previsto en el Anexo de esta Ley.

2. El Instituto Nacional de Estadística publicará mensualmente el Índice de Garantía de Competitividad y su tasa de variación a los efectos previstos en el párrafo anterior y, en su caso, para su consideración a modo indicativo.



www.civil-mercantil.com

DISPOSICIÓN TRANSITORIA

Régimen de revisión de los valores monetarios.

1. El régimen de revisión de precios de los contratos incluidos dentro del ámbito de aplicación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por el Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, cuyo expediente de contratación se haya iniciado antes de la entrada en vigor del real decreto al que se refiere el artículo 4 de esta Ley será el que esté establecido en los pliegos. A estos efectos, se entenderá que los expedientes de contratación han sido iniciados si se hubiera publicado la correspondiente convocatoria del procedimiento de adjudicación del contrato. En el caso de procedimiento negociado sin publicidad, para determinar el momento de iniciación se tomará en cuenta la fecha de aprobación de los pliegos.

2. Lo dispuesto en esta Ley será de aplicación al resto de contratos celebrados por organismos y entidades del sector público que se perfeccionen a partir de su entrada en vigor.

Hasta que se publique el índice de alquiler de oficinas, previsto en el artículo 4 de esta Ley, cuando se pacte un régimen de revisión periódica y predeterminada en los contratos de arrendamiento de inmuebles en que sea parte el sector público perfeccionados a partir de la entrada en vigor de esta Ley, se aplicará el índice de precios de alquiler de la vivienda del Índice de Precios de Consumo del Instituto Nacional de Estadística, a nivel provincial.

3. Por lo que se refiere a los valores monetarios en cuya determinación interviene el sector público distintos a los referidos en los apartados anteriores, los regímenes de revisión periódica y predeterminada aprobados con anterioridad a la entrada en vigor de la presente Ley mantendrán su vigencia hasta la entrada en vigor del real decreto referido en el artículo 4 de la misma, si bien en las fórmulas las referencias a las variaciones de índices generales, tales como Índice de Precios de Consumo o el Índice de Precios Industriales, deberán sustituirse por el valor cero.

4. Las modificaciones del texto de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que son consecuencia de la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación exclusivamente a los contratos que se perfeccionen con posterioridad a su entrada en vigor.

Las modificaciones del texto de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de arrendamientos rústicos, que son consecuencia de la entrada en vigor de esta Ley serán de aplicación exclusivamente a los contratos que se perfeccionen con posterioridad a su entrada en vigor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA

1. Quedan derogadas cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo dispuesto en esta Ley.

2. Asimismo, quedan derogados los siguientes preceptos:

a) Los artículos 90, 91 y 92 del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.

b) El artículo 77 de la Ley 14/2000, de 29 de diciembre, de medidas fiscales, administrativas y del orden social. No obstante, mantendrá su vigencia para los contratos de



www.civil-mercantil.com

concesión suscritos con anterioridad a la entrada en vigor del real decreto al que alude el artículo 4 de esta Ley y exclusivamente durante el plazo de vigencia actualmente establecido en los contratos, excluyendo prórrogas.

c) La disposición adicional octogésima octava de la Ley 22/2013, de 23 de diciembre, de Presupuestos Generales del Estado para el año 2014 quedará derogada en el momento de entrada en vigor del real decreto al que hacen referencia los artículos 4 y 5 de esta Ley.

3. Mantendrán su vigencia el Real Decreto 1359/2011, de 7 de octubre, por el que se aprueba la relación de materiales básicos y las fórmulas tipo generales de revisión de precios de los contratos de obras y de contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, y los artículos, disposiciones y anexos relativos al régimen tarifario del gestor aeroportuario AENA, S.A., contenidos en la Ley 18/2014, de 15 de octubre, de medidas urgentes para el crecimiento, la competitividad y la eficiencia.

Tampoco quedan derogadas aquellas normas que contengan revisiones en función de un índice de precios que vengan impuestas por la normativa comunitaria.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. *Modificación de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.*

La Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos queda modificada como sigue:

Uno. El apartado 1 del artículo 18 queda redactado de la siguiente manera:

«1. Durante la vigencia del contrato, la renta solo podrá ser revisada por el arrendador o el arrendatario en la fecha en que se cumpla cada año de vigencia del contrato, en los términos pactados por las partes. En defecto de pacto expreso, no se aplicará revisión de rentas a los contratos.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad a fecha de cada revisión, tomando como mes de referencia para la revisión el que corresponda al último índice que estuviera publicado en la fecha de revisión del contrato.»

Dos. El apartado 3 de la disposición adicional primera queda redactado de la siguiente manera:

«3. No se aplicará revisión de rentas de las viviendas de protección oficial salvo pacto expreso entre las partes. En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se revisará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.»

Segunda. *Modificación de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos.*

El apartado 2 del artículo 13 de la Ley 49/2003, de 26 de noviembre, de Arrendamientos Rústicos queda redactado como sigue:



www.civil-mercantil.com

«2. Las partes podrán establecer el sistema de revisión de renta que consideren oportuno. En defecto de pacto expreso no se aplicará revisión de rentas.

En caso de pacto expreso entre las partes sobre algún mecanismo de revisión de valores monetarios que no detalle el índice o metodología de referencia, la renta se actualizará para cada anualidad por referencia a la variación anual del Índice de Garantía de Competitividad.»

Tercera. *Modificación del Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre.*

El Texto Refundido de la Ley de Contratos del Sector Público, aprobado por Real Decreto Legislativo 3/2011, de 14 de noviembre, queda modificado como sigue:

Uno. El apartado 5 del artículo 47 queda redactado como sigue:

«5. En caso de que el órgano competente aprecie temeridad o mala fe en la interposición del recurso o en la solicitud de medidas cautelares, podrá acordar la imposición de una multa al responsable de la misma. El importe de ésta será de entre 1.000 y 15.000 euros determinándose su cuantía en función de la mala fe apreciada y el perjuicio ocasionado al órgano de contratación y a los restantes licitadores. Las cuantías indicadas en este apartado serán actualizadas cada dos años mediante Orden Ministerial.»

Dos. Se modifica la rúbrica del Capítulo II del Título III del Libro I que queda redactada del siguiente modo:

«CAPÍTULO II

Revisión de precios en los contratos del sector público»

Tres. El artículo 89 queda redactado del siguiente modo:

«Artículo 89. *Procedencia y límites.*

1. Los precios de los contratos del sector público solo podrán ser objeto de revisión periódica y predeterminada en los términos establecidos en este Capítulo.

No cabrá la revisión periódica no predeterminada o no periódica de los precios de los contratos.

Se entenderá por precio cualquier retribución o contraprestación económica del contrato, bien sean abonadas por la Administración o por los usuarios.

2. Previa justificación en el expediente y de conformidad con lo previsto en el real decreto al que se refieren los artículos 4 y 5 de la Ley 2/2015, de desindexación de la economía española, la revisión periódica y predeterminada de precios solo se podrá llevar a cabo en los contratos de obra, en los contratos de suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas y en aquellos otros contratos en los que el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años. Dicho período se calculará conforme a lo dispuesto en el real decreto anteriormente citado.

No se considerarán revisables en ningún caso los costes asociados a las amortizaciones, los costes financieros, los gastos generales o de estructura ni el beneficio



www.civil-mercantil.com

industrial. Los costes de mano de obra de los contratos distintos de los de obra, suministro de fabricación de armamento y equipamiento de las Administraciones Públicas, se revisarán cuando el período de recuperación de la inversión sea igual o superior a cinco años y la intensidad en el uso del factor trabajo sea considerada significativa, de acuerdo con los supuestos y límites establecidos en el real decreto.

3. En los supuestos en que proceda, el órgano de contratación podrá establecer el derecho a revisión periódica y predeterminada de precios y fijará la fórmula de revisión que deba aplicarse, atendiendo a la naturaleza de cada contrato y la estructura y evolución de los costes de las prestaciones del mismo.

4. El pliego de cláusulas administrativas particulares o el contrato deberán detallar, en tales casos, la fórmula de revisión aplicable, que será invariable durante la vigencia del contrato y determinará la revisión de precios en cada fecha respecto a la fecha de adjudicación del contrato, siempre que la adjudicación se produzca en el plazo de tres meses desde la finalización del plazo de presentación de ofertas, o respecto a la fecha en que termine dicho plazo de tres meses si la adjudicación se produce con posterioridad.

5. Cuando proceda, la revisión periódica y predeterminada de precios en los contratos del sector público tendrá lugar, en los términos establecidos en este Capítulo, cuando el contrato se hubiese ejecutado, al menos, en el 20 por 100 de su importe y hubiesen transcurrido dos años desde su formalización. En consecuencia el primer 20 por 100 ejecutado y los dos primeros años transcurridos desde la formalización quedarán excluidos de la revisión.

No obstante, en los contratos de gestión de servicios públicos, la revisión de precios podrá tener lugar transcurridos dos años desde la formalización del contrato, sin que sea necesario haber ejecutado el 20 por 100 de la prestación.

6. El Consejo de Ministros podrá aprobar, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado y de la Comisión Delegada del Gobierno para Asuntos Económicos, fórmulas tipo de revisión periódica y predeterminada para los contratos previstos en el apartado 2.

A propuesta de la Administración Pública competente de la contratación, el Comité Superior de Precios de Contratos del Estado determinará aquellas actividades donde resulte conveniente contar con una fórmula tipo, elaborará las fórmulas y las remitirá para su aprobación al Consejo de Ministros.

Cuando para un determinado tipo de contrato, se hayan aprobado, por el procedimiento descrito, fórmulas tipo, el órgano de contratación no podrá incluir otra fórmula de revisión diferente a ésta en los pliegos y contrato.

7. Las fórmulas tipo que se establezcan con sujeción a los principios y metodologías contenidos en el real decreto referido en el apartado 2 de la presente disposición reflejarán la ponderación en el precio del contrato de los componentes básicos de costes relativos al proceso de generación de las prestaciones objeto del mismo.

8. El Instituto Nacional de Estadística elaborará los índices mensuales de los precios de los componentes básicos de costes incluidos en las fórmulas tipo de revisión de precios de los contratos, los cuales serán aprobados por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, previo informe del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.



www.civil-mercantil.com

Los índices reflejarán, al alza o a la baja, las variaciones reales de los precios de la energía y materiales básicos observadas en el mercado y podrán ser únicos para todo el territorio nacional o particularizarse por zonas geográficas.

Reglamentariamente se establecerá la relación de componentes básicos de costes a incluir en las fórmulas tipo referidas en este apartado, relación que podrá ser ampliada por Orden del Ministro de Hacienda y Administraciones Públicas, previo informe de la Junta Consultiva de Contratación Administrativa del Estado cuando así lo exija la evolución de los procesos productivos o la aparición de nuevos materiales con participación relevante en el coste de determinados contratos o la creación de nuevas fórmulas tipo de acuerdo con lo dispuesto en esta Ley y su desarrollo.

Los indicadores o reglas de determinación de cada uno de los índices que intervienen en las fórmulas de revisión de precios serán establecidos por Orden del Ministerio de Hacienda y Administraciones Públicas, a propuesta del Comité Superior de Precios de Contratos del Estado.

9. Cuando resulte aplicable la revisión de precios mediante las fórmulas tipo referidas en el apartado 6 de la presente disposición, el resultado de aplicar las ponderaciones previstas en el apartado 7 a los índices de precios, que se determinen conforme al apartado 8, proporcionará en cada fecha, respecto a la fecha y períodos determinados en el apartado 4, un coeficiente que se aplicará a los importes líquidos de las prestaciones realizadas que tengan derecho a revisión a los efectos de calcular el precio que corresponda satisfacer.»

Cuatro. Se modifica la letra d) del apartado 1 del artículo 131, que queda con la siguiente redacción:

«d) Sistema de retribución del concesionario en el que se incluirán las opciones posibles sobre las que deberá versar la oferta, así como, en su caso, las fórmulas de actualización de costes durante la explotación de la obra, con referencia obligada a su repercusión en las correspondientes tarifas en función del objeto de la concesión. En todo caso, la revisión del sistema de retribución del concesionario contenida en los pliegos, deberá ajustarse a lo previsto en el Capítulo II del Título III de esta Ley.»

Cinco. Se modifica el apartado 1 del artículo 133, que queda redactado en los siguientes términos:

«1. De acuerdo con las normas reguladoras del régimen jurídico del servicio, los pliegos de cláusulas administrativas particulares y de prescripciones técnicas fijarán las condiciones de prestación del servicio y, en su caso, fijarán las tarifas que hubieren de abonar los usuarios, los procedimientos para su revisión, y el canon o participación que hubiera de satisfacerse a la Administración. En cuanto a la revisión de tarifas, los pliegos de cláusulas administrativas deberán ajustarse a lo previsto en el Capítulo II del Título III de esta Ley.»

Seis. Se modifica el apartado 3 del artículo 255, que queda redactado del siguiente modo:

«3. Las tarifas serán objeto de revisión de acuerdo con el procedimiento que determine el pliego de cláusulas administrativas particulares y de conformidad con lo previsto en el Capítulo II del Título III de esta Ley.»



www.civil-mercantil.com

Cuarta. *Modificación del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto-Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.*

El artículo 25 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, queda redactado como sigue:

«Artículo 25. *Acuerdos de establecimiento de tasas: informe técnico-económico.*

Los acuerdos de establecimiento de tasas por la utilización privativa o el aprovechamiento especial del dominio público, o para financiar total o parcialmente los nuevos servicios, deberán adoptarse a la vista de informes técnico-económicos en los que se ponga de manifiesto el valor de mercado o la previsible cobertura del coste de aquellos, respectivamente. Dicho informe se incorporará al expediente para la adopción del correspondiente acuerdo.»

Quinta. *Título competencial.*

1. Esta Ley se aprueba al amparo del artículo 149.1.13.^a de la Constitución Española que atribuye al Estado la competencia exclusiva en la fijación de las bases y coordinación de la planificación general de la actividad económica.

2. No obstante, las disposiciones finales primera y segunda se aprueban al amparo de la competencia exclusiva del Estado para dictar legislación mercantil y civil, reconocida en el artículo 149.1, apartados 6.^a y 8.^a de la Constitución y la Disposición final tercera en la competencia del Estado sobre contratos y concesiones administrativas, reconocida en el artículo 149.1.18.^a de la Constitución Española.

Sexta. *Plazo de aprobación del real decreto de revisión.*

En el plazo de cuatro meses desde la entrada en vigor de esta Ley deberá aprobarse el real decreto citado en el artículo 4.3.

Séptima. *Entrada en vigor.*

Esta Ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado.»

Por tanto,
Mando a todos los españoles, particulares y autoridades, que guarden y hagan guardar esta ley.

Sevilla, 30 de marzo de 2015.

FELIPE R.

El Presidente del Gobierno,
MARIANO RAJOY BREY



www.civil-mercantil.com

ANEXO

Elaboración de la tasa de variación anual del Índice de Garantía de Competitividad

Para la elaboración de la tasa de variación anual del Índice de Garantía de Competitividad en el mes t se seguirá aplicará la siguiente fórmula:

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

Donde:

TV IGC_t es la tasa de variación interanual del Índice de Garantía de Competitividad en el mes t.

TV IPCA UEM_t es la tasa de variación interanual del Índice de Precios al Consumo Armonizado de la Zona Euro, publicado por Eurostat, en el mes t.

TV IPCA ESP_{t,1999} es la tasa de variación del Índice de Precios al Consumo Armonizado de España, publicado por Eurostat, entre el mes t y el mismo mes de 1999.

TV IPCA UEM_{t,1999} es la tasa de variación del Índice de Precios al Consumo Armonizado de la Zona Euro, publicado por Eurostat, entre el mes t y el mismo mes de 1999.

α es un parámetro que toma el valor 0,25. Cada cinco años, la Ley de Presupuestos Generales del Estado, podrá revisar el valor de alfa, dentro del intervalo situado entre 0,2 y 0,35.

Para realizar las revisiones periódicas se utilizará la tasa de variación del IGC, expresada con dos decimales, en el plazo correspondiente, utilizando el último mes con datos disponibles.

Cuando la tasa de variación del IGC sea negativa se considerará que el valor de revisión será cero, y cuando exceda el límite superior del objetivo a medio plazo de inflación del Banco Central Europeo (2 por ciento), se considerará éste como valor de referencia para las revisiones. Se tomará como valor cuantitativo de dicho objetivo el 2 por ciento. Por Orden del Ministerio de Economía y Competitividad se podrá modificar este valor para recoger los cambios que pueda sufrir la definición del objetivo a medio plazo del Banco Central Europeo.

Cuando los periodos de revisión periódica sean distintos a un año, se tomará como tasa de revisión máxima aquella que, siendo anualizada, se corresponda con el referido límite.