



Departamento
Jurídico

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

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

Para sistematizar todo lo ocurrido durante el año 2024, debemos resaltar que se trata de un periodo de transición, una vez dejada atrás la **crisis de precios** y suministros de materiales derivados de la **guerra en Ucrania**.

Como no es habitual en esta memoria de la Confederación Nacional de la Construcción, no podemos comenzar con una Ley de Presupuestos Generales del Estado para este año 2024. Todavía no ha sido presentada por el gobierno de la nación ningún proyecto de Ley de Presupuestos.

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

1. Temas relativos a contratación administrativa.

La **Ley 9/2017, de Contratos del Sector Público** (LCSP) nuevamente se ha reformado en el ejercicio 2024. En particular, **con la Ley Orgánica 2/2024**, de 1 de agosto, de representación paritaria y presencia equilibrada de mujeres y hombres. Y, entre otras modificaciones legislativas, introdujo un nuevo régimen aplicable a los planes de igualdad para su consideración en los procesos de licitaciones públicas.

Consistió en la modificación del artículo 71.1, letra d), de la Ley de Contratos del Sector Público, introduciendo la obligación para las empresas de 50 o más trabajadores, de contar con un plan de igualdad y que deberán inscribir en el Registro laboral correspondiente.

Pues bien, en relación con la modificación legislativa, se dictó un *“Acuerdo de Pleno sobre aplicación de la prohibición para contratar relativa a contar con un Plan de Igualdad”* por parte del Tribunal Administrativo Central de Recursos Contractuales.

En el Acuerdo se indica que, ante este cambio legislativo, modifica la interpretación anterior de la norma en virtud de la cual la inscripción del Plan de Igualdad no era constitutiva.

Por lo tanto, en aras de la seguridad jurídica, el Pleno toma los siguientes acuerdos:

- El cambio legislativo será de aplicación a los expedientes iniciados a partir del 22 de agosto del año 2024.
- La interpretación de la norma conduce a considerar que la falta de inscripción del Plan de Igualdad en el Registro activará la aplicación de la prohibición de contratar.
- No incurrir en prohibición de contratar las empresas que hayan solicitado la inscripción en el Registro y no hayan recibido notificación alguna en tres meses.
- A efectos de poder acreditar que no se incurre en la mencionada prohibición se aplicará la doctrina de las medidas de autocorrección en el trámite de audiencia que se conceda al contratista.

En **segundo lugar**, se reforman los límites de los contratos armonizados mediante la Orden HFP/1352/2023, de 15 de diciembre, por la que se publican los límites de los distintos tipos de contratos, a efectos de la contratación del sector público a partir del 1 de enero de 2024.

La Orden incorpora los Reglamentos Delegados (UE) 2023/2510, 2023/2497, 2023/2495 y 2023/2496 de la Comisión de 16 de noviembre de 2023, por los que se modifican, respectivamente, las Directivas 2009/81/CE, 2014/23/UE, 2014/24/UE, 2014/25/UE del Parlamento Europeo y del Consejo, en lo que concierne a sus umbrales de aplicación en materia de adjudicación de contratos.

Los **nuevos límites** que se establecen para los contratos de la Ley 9/2017 de Contratos del Sector Público sujetos a regulación armonizada son los siguientes:

- Contratos de obras y de concesión de obras públicas: 5.538.000 euros.
- Contratos de suministros y de servicios adjudicados por la Administración General del Estado, sus organismos autónomos, o las Entidades Gestoras de la Seguridad Social: 143.000 euros.
- Contratos de suministro y servicios que sean adjudicados por poderes adjudicadores distintos a los anteriores: 221.000 euros.

- Contratos de servicios vinculados a contratos subvencionados de obras sujetos a regulación armonizada: 221.000 euros.

En **tercer lugar**, es de destacar que se ha recuperado la función contenida en la web de la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado consistente en la *“Consulta de clasificaciones otorgada por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado”*.

Allí se contiene la información relativa a las clasificaciones en vigor otorgadas por la Junta Consultiva de Contratación Pública del Estado, y no incluye las clasificaciones suspendidas ni las otorgadas por **órganos autonómicos**.

Esta información carece de valor acreditativo, y se proporciona con fines exclusivamente informativos con el objeto de facilitar la preparación y desarrollo de procesos de licitación. La acreditación fehaciente y actualizada de las clasificaciones vigentes de un empresario o sociedad es proporcionada únicamente por el Registro Oficial de Licitadores y Empresas Clasificadas.

Los datos están actualizados a la fecha indicada en el resultado de la consulta, pudiendo no reflejar los cambios en las clasificaciones producidos durante las 24 horas anteriores a la misma.

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

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

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

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

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

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

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

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

Los empresarios individuales no pueden acogerse a este sistema (salvo que estén inscritos en el Registro Mercantil), por lo que deberán acreditar su solvencia financiera presentando, en el mismo plazo, su Libro de Inventarios y Cuentas Anuales legalizado por el Registro Mercantil, relativo, por supuesto, al ejercicio 2023.

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

Tenemos que insistir en la gravedad del hecho de la presentación de declaraciones que contengan datos no ajustados a la realidad de las Cuentas depositadas, que podrán acarrear prohibiciones de contratar de hasta un año para la Empresa (arts. 71.1.e) y 72.2 de la mencionada Ley 9/2017 e incluso un procedimiento penal contra el declarante por la presunta comisión de un delito, habiéndose dado ya casos similares.

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

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

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

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

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

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

Recordemos que la Confederación Nacional de la Construcción dispone de un servicio -la

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

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

En este año 2024 tuvo especial relevancia las consultas relacionadas con el trámite de emergencia debido a la DANA.

En relación con la DANA y el Real Decreto-ley 7/2024 se informó de determinadas excepciones que han surgido. Una de ellas tiene que ver con el artículo 120 de la Ley de Contratos del Sector Público relativo a las obras de emergencias de donde resultó que se ha ampliado el plazo de inicio de la ejecución de las obras de 1 a 3 meses.

También se trasladó la nota informativa de la Subsecretaría de Hacienda, Economía y Administración Pública de la Generalitat Valenciana incidiendo en que muchos contratistas están prestando servicios y ayuda con sus medios a los municipios afectados por la DANA. De esto se deriva que la disponibilidad de medios personales y materiales puede no ser adecuada para la ejecución de los contratos administrativos. Es por ello que se interesó que se hagan las correspondientes ampliaciones de plazo y modificaciones contractuales, así como que se tenga en cuenta la posibilidad de suspensión de los contratos para no perjudicar a las empresas.

En cuestiones de **asesoramiento**, nuestras organizaciones plantean habitualmente asuntos de la contratación pública sobre: la obligatoriedad de presentar las facturas al contratista principal de una obra pública a través del Registro Electrónico Único (REU); acerca de la división del contrato en lotes, del registro electrónico único, de la integración de la solvencia mediante medios externos, de la acción directa del subcontratista frente a la Administración, la publicidad en la apertura del sobre económico, la publicidad en la justificación de las bajas temerarias y la confidencialidad, la utilización abusiva del precio como único criterio de adjudicación, las licitaciones con precio cerrado, la gratuidad y el acceso libre a los documentos contractuales, las cláusulas de arraigo como criterios de valoración, la participación de la intervención general y el artículo 198 de la LCSP, la adecuación de las licitaciones a los precios reales del mercado, la traducción de los pliegos al castellano, los problemas con las actas de replanteo, su no emisión o su emisión en disconformidad, la

revisión de precios, cláusulas sociales, valoración de criterios de adjudicación, clasificación de contratistas —tanto en su fase de exigencia como en la obtención de la clasificación de la Junta Consultiva— acerca del devengo de intereses de demora, del pago del precio, clasificación de Uniones Temporales de Empresas; y planteando cuestiones de diferente ámbito como dudas relativas a la morosidad o sobre la aplicación del BIM.

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

Desde los servicios jurídicos también se coordinan Grupos de Trabajo para la elaboración de documentos:

En primer lugar, **las alegaciones al régimen jurídico de TRAGSA**. Ya se informó que se había puesto en trámite de audiencia el proyecto de Real Decreto por el que se desarrolla el régimen jurídico de la Empresa de Transformación Agraria, S.A. (TRAGSA) y de su filial Tecnologías y Servicios Agrarios, S.A. (TRAGSATEC).

Entre las cuestiones que se han alegado en el trámite de audiencia está la relativa al control en el encargo que se le hace a la empresa TRAGSA. También la participación efectiva de los órganos de contratación en la empresa TRAGSA para que tengan la consideración de un control efectivo análogo a como si fuera un medio propio. En cuanto al objeto del encargo: se alegó que el mismo debería tener una correcta adecuación al objeto social. También se hizo referencia a los conceptos de urgencia y a los contratos que quedan desiertos, para la determinación del régimen jurídico de TRAGSA. En cuanto al régimen económico, se trató el incremento del presupuesto respecto al obtenido aplicando los precios de licitación. Y en cuanto a la formalización del encargo, se trató de que el presupuesto final sea debidamente justificado y que no sobrepase el 15% del precio de licitación. También se dedica un apartado especial a la subcontratación que efectúa TRAGSA, para que quede reflejada en la formalización del encargo.

En segundo lugar, también se estuvo trabajando para enviar al Ministerio de Hacienda por medio del Presidente de CNC, una **propuesta de modificación del artículo 27 del**

Reglamento de la Ley de Contratos del Sector Público relativo a la clasificación de los empresarios. Se ha presentado una propuesta de modificación donde se hace referencia a los medios idóneos necesarios y suficientes para la ejecución de los trabajos de los subgrupos y se remite a los diferentes anexos que deben ser redactados donde consten los medios necesarios para la clasificación en los correspondientes subgrupos.

También desde el Departamento Jurídico se coordinó el informe solicitado a una consultora externa en relación con los medios propios.

Finalmente, y tras las diferentes propuestas elaboradas desde la Confederación Nacional de la Construcción, se ha informado favorablemente por la Junta Consultiva un Proyecto de Orden, por la que se fija **la relación de subgrupos de clasificación** para los cuales se tendrán en cuenta las **obras ejecutadas en el curso de los últimos diez años** a los únicos efectos de acreditación de la solvencia técnica de los empresarios en contratos de obras.

Con el objetivo de garantizar un nivel adecuado de concurrencia, promoviendo a tal fin el acceso de las empresas a las licitaciones, se considera conveniente hacer uso de la habilitación legal para fijar la relación de subgrupos de clasificación de contratistas de obras para los cuales, a los únicos efectos de acreditar la experiencia para su clasificación y la asignación de categorías de clasificación, se tendrá en cuenta la obra ejecutada dentro de **los diez años** anteriores al de inicio del procedimiento de clasificación o de revisión de clasificación, medida que previsiblemente incrementará el número de empresas clasificadas.

Finalmente, la relación propuesta de subgrupos de clasificación de contratistas de obras para los cuales, se tendrá en cuenta la obra ejecutada dentro de los diez años anteriores al de inicio del procedimiento de clasificación o de revisión de clasificación son los siguientes:

- A05 Túneles
- B03 De hormigón pretensado
- B04 Metálicos
- D01 Tendido de vías
- D02 Elevados sobre carril o cable
- E02 Presas
- E03 Canales
- E06 Conducciones con tubería de presión de gran diámetro
- F01 Dragados
- F04 Con cajones de hormigón armado
- F05 Con pilotes y tablestacas

F06 Faros, radiofaros y señalizaciones marítimas
F08 Emisarios submarinos
G01 Autopistas, autovías
H01 Oleoductos
H02 Gasoductos
I03 Líneas eléctricas de transporte
K01 Cimentaciones especiales
K03 Tablestacados

En **materia judicial, y de recursos contractuales**, sin ánimo de ser exhaustivos, continúan los procedimientos iniciados en años anteriores ante la Jurisdicción Contencioso Administrativa. En 2024, por su interés, destacamos algunos Recursos Especiales en Materia de Contratación en los que ha sido parte la CNC:

- Licitación Para La *Ejecución Obras Urbanización Del Sector Apr 19-02 PGOU Huesca* De La Junta De Compensación Del Apr 19-02 Harineras De Huesca.
- Pliego del Consejo de Administración de la Sociedad Mercantil Estatal de Gestión Inmobiliaria de Patrimonio, M.P.S.A. (SEGIPSA) para la *“Obras de ejecución para la mejora de la eficiencia energética en diversos inmuebles de instituciones penitenciarias susceptibles de financiación por el Plan de Recuperación, Transformación y Resiliencia. Financiado por la Unión Europea-Next Generation-EU”*,
- Pliego de Sociedad Mercantil Estatal de Infraestructuras Agrarias, S.A. (SEIASA) para la ejecución de obra correspondiente al *“Proyecto de mejora en el aprovechamiento de agua y ahorro de energía para las comunidades de regantes del sector X y XI del Canal del Flumen mediante modernización y captación de agua a mayor cota para evitar bombeos*. Se trata de un pliego de obras hidráulicas que ha sido recurrido por un error en el establecimiento de los subgrupos exigibles.
- Pliego de la Dirección General de Carreteras para la ejecución de las obras del *“Proyecto de adecuación al Real Decreto 635/2006 y mejora de eficiencia energética mediante la gestión inteligente de alumbrado led del túnel de Pilar de la Horada, AP-7, tramo: Crevillente-Cartagena. Provincia de Alicante”*. En relación con este pliego, se indica que la Dirección General de Carreteras está solicitando acreditar la experiencia mediante certificados del Ministerio de Transportes y Movilidad Sostenible.

- Pliego del Ayuntamiento de Santa Eulària des Riu para la ejecución de la “*Fase II. Palacio de Congresos de Ibiza*”. Se ha interpuesto del recurso por la inclusión de penalizaciones relacionadas con los riesgos laborales, y también por la exigencia irregular de criterios de adjudicación relacionados con el incremento de la garantía hasta 200 meses, y también por la cuestión relativa a las mejoras que pretenden que se doten de equipamiento audiovisual al Palacio de Congresos.
- Recurso administrativo contra el pliego del Ayuntamiento de Alcañiz en relación con la ejecución de las *obras de construcción de piscina climatizada cubierta semiolímpica en la Ciudad Deportiva “Santa María”*, teniendo en cuenta que, en todos los apartados del presupuesto, se exigía una marca sin que se indicara que se podía admitir un producto equivalente o similar.
- Recurso contra el pliego para la ejecución de “*Obras de acondicionamiento del aliviadero de Huesna. TT.MM. Constantina y El Pedroso (Sevilla)*” de la Confederación Hidrográfica del Guadalquivir. Se ha presentado el recurso ante el Tribunal Superior de Justicia de Andalucía y el objeto del recurso es que se estaba solicitando un subgrupo E2, correspondiente a presas, cuando en realidad correspondería un subgrupo E5 correspondiente a obras de encauzamiento.
- Impugnación ante el Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Real Decreto 364/2024 por el que se crea la Comisión Interministerial para la incorporación de **criterios de innovación en la contratación pública** y se regula el Plan para la Innovación en la Contratación Pública. En esta Comisión Interministerial no se ha dado a la CNC el correspondiente trámite de audiencia y tampoco se cuenta con las organizaciones empresariales en el ámbito de la contratación administrativa.
- Impugnación ante el Tribunal Supremo, Sala Tercera de lo Contencioso Administrativo del Real Decreto 439/2024, de 30 de abril, por el que se crea y regula el **Consejo Estatal de la pequeña y la mediana empresa, y se regula el Observatorio Estatal de la Morosidad Privada**. El objeto del recurso es pretender que participen Asociaciones del ámbito de la contratación pública teniendo en cuenta la incidencia de los pagos de la administración en el ámbito de la morosidad.

2. Contratación privada. Vivienda y rehabilitación.

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

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

En segundo lugar se elaboró el documento con la postura de la CNC en relación con determinados puntos en materia del previsto Reglamento de morosidad para remitirlo a diferentes administraciones.

- 1) Se propone la puesta en marcha de la norma de manera escalonada, empezando por las Administraciones Públicas y por las grandes empresas.
- 2) Se propone admitir la posibilidad del uso de sistemas de aseguramiento de cobro como el confirming y otras formas de pago con cargo al deudor.
- 3) La racionalización de los pagos por parte de la Administración, para que el abono a 30 días, no solamente sea para los servicios y los suministros sino también para las deudas derivadas de devoluciones del IVA.
- 4) La regulación de las plataformas de coordinación de actividades empresariales que, con sus exigencias, retrasan los plazos para el abono de los suministros y los servicios facturados.

En **tercer lugar**, han sido múltiples las propuestas presentadas en las Cortes y rechazadas para modificar el texto refundido de la Ley del Suelo y Rehabilitación Urbana aprobada por Real Decreto Legislativo 7/2015. Se trata, nuevamente, de presentar la misma modificación que la que no había sido aprobada.

Y en **cuarto lugar** es de destacar **el desarrollo de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda**. Esta ley tiene por objeto regular, en el ámbito de competencias del Estado, las condiciones básicas que garanticen la igualdad en el ejercicio de los derechos y en el cumplimiento de los deberes constitucionales relacionados con la vivienda. Además, regula el contenido básico del derecho de propiedad de la vivienda

en relación con su función social, que incluye el deber de destinar la misma al uso habitacional y de mantener, conservar y rehabilitar la vivienda.

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

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

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

La disposición final primera, con objeto de limitar el incremento en las actualizaciones anuales de los contratos de alquiler de vivienda, establece una nueva disposición adicional en la Ley de Arrendamientos Urbanos, encomendando al Instituto Nacional de Estadística la definición, de un nuevo índice de referencia para la actualización anual de los contratos de arrendamiento. Y fue mediante la Resolución de 14 de marzo de 2024, de la Secretaría de Estado de Vivienda y Agenda Urbana, por la que se determinó este sistema de índices de precios de referencia.

La Ley por el derecho a la vivienda, dispuso que la regulación de límites a los contratos de alquiler se aplicará a los contratos que se formalicen desde la entrada en vigor de la Ley 12/2023, de 24 de mayo, y una vez se encuentre aprobado el sistema de índices de **precios de referencia**.

En virtud de lo anterior, la Secretaría de Estado resuelve aprobar el sistema estatal de índices de precios de referencia, para la fijación del límite máximo de la renta de los nuevos contratos de arrendamiento de vivienda y que se realizará de acuerdo con la

aplicación en línea a la que se accede a través del portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana, tomando el valor superior del rango de valores individualizados que resultan de la localización y las diferentes características de la vivienda objeto de arrendamiento.

La aprobación del sistema estatal de índices de precios de referencia se establece por ámbitos territoriales, atendiendo a las secciones censales para las que se dispone de datos, de acuerdo con la metodología publicada en el portal de Internet del Ministerio de Vivienda y Agenda Urbana.

Por último, la CNC ha presentado aportaciones a diferentes **consultas previas y trámites de audiencia e información pública** y también ha difundido guías y estudios de utilidad para el sector en particular en el Informe Anual del Banco de España y el dedicado al mercado de la vivienda, su evolución y los problemas de accesibilidad. En este documento se analiza la relevancia de las compras de vivienda por parte de la población extranjera, la modesta producción de vivienda nueva y los precios, que vienen manteniendo una recuperación desde el año 2014.

Y también se han hecho alegaciones en el proceso de información pública del Real Decreto por el que se crea la Ventanilla Única Digital de Arrendamientos y se regula la recogida y el intercambio de datos relativos a los servicios de alquiler y alojamientos de corta duración. Las alegaciones han ido dirigidas a la reducción de cargas administrativas y a intentar alargar los plazos en los que se tiene que inscribir cada uno de los alojamientos.

3. Jurisprudencia y Resoluciones Administrativas.

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

En **primer** lugar, destacamos la Sentencia de la Sección Tercera de la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal, recaída en el recurso interpuesto por la CNC contra el Real Decreto 667/2023, de 18 de julio, por el que se crea la Comisión Interministerial para el desarrollo y mejora de la inclusión de las cláusulas sociales en la contratación pública. Fue estimado el recurso y se declaró su nulidad.

Este recurso analiza si se va a proceder a “desarrollar” cláusulas sociales en la contratación pública y también se va a “mejorar” e “incluir” cláusulas sociales en la contratación pública. Y todo esto sin oír, ni tener en cuenta a los encargados de la ejecución de los contratos públicos, que son las empresas encargadas de la ejecución de los contratos. Así, parece evidente que es conveniente y necesario conocer, en el proceso de elaboración de la norma, el parecer de las entidades encargadas de la ejecución de los contratos administrativos que ahora van a ser “desarrollados” y “mejorados” con cláusulas sociales que afectarán a materias tan relevantes como las prescripciones técnicas, las prohibiciones de contratar, los criterios de adjudicación y las condiciones de ejecución de los contratos.

“3.- Por ello, siguiendo la senda fijada en la sentencia 1719/2019, concluimos afirmando que debió darse audiencia a las organizaciones empresariales, como la CNC, en el trámite de audiencia, con la finalidad de que pudiesen realizar las aportaciones y propuestas sobre todo o parte del contenido de dicho Real Decreto, sobre su finalidad, la naturaleza de la comisión que crea, las funciones a cumplir, la composición, el funcionamiento interno, la participación de terceros como los "interlocutores sociales", y todo aquello que regula la norma ahora impugnada.

*4.- La omisión de este trámite no puede obviarse, como pretende el escrito de contestación a la demanda de la Administración del Estado, con las previsiones de participación de terceros y creación de grupos de trabajo que regulan los artículos 5 y 6 del Real Decreto, referidos a algo diferente a la analizado y por mucho que las organizaciones empresariales pudieran ser llamadas para colaborar en el desempeño de las funciones de la Comisión Interministerial. Como decimos, eso es algo muy diferente a lo que acabamos de exponer en el anterior ordinal 3: **una cosa es colaborar de algún modo en el ejercicio de la funciones de la Comisión y otra tener el derecho a ser oída antes de la creación de la Comisión, que es lo que integra el objeto del pleito.** Tampoco cabe oponer la alegación realizada por la codemandada personada en autos -Confederación Sindical de Comisiones Obreras- en referencia a que la CNC es una asociación que no tiene carácter voluntario. “*

Finalmente, en base a los argumentos se estimó el recurso contencioso-administrativo interpuesto por la CONFEDERACIÓN NACIONAL DE LA CONSTRUCCIÓN contra el Real Decreto 667/2023, de 18 de julio, por el que se crea la Comisión Interministerial para el desarrollo y mejora de la inclusión de las cláusulas sociales en la contratación pública, declarando su nulidad.

4. Departamento Internacional.

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

La actividad de la EBC en 2024 también ha venido marcada por la crisis económica derivada de la guerra de Ucrania.

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

Desde CNC se proponen tres puntos:

- Escalonamiento en la fecha de aplicación, de forma tal que en primer lugar entraría en vigor para la Administración, en segundo lugar para las grandes empresas y en tercer lugar para el resto.
- En todos los ámbitos de la Administración sería necesario cumplir los plazos

de pago incluido las devoluciones del IVA y de avales no solamente para el pago de servicios.

- Se va a solicitar la admisión de medios de pago diferidos con coste para el acreedor.

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

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

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

5. Otros.

Por otra parte se han efectuado una serie de **actividades difícilmente encuadrables en los anteriores epígrafes**, pero que se pueden sistematizar de la siguiente manera:

- La CNC ha presentado aportaciones a las consultas previas y trámites de audiencia e información pública.
- Se prepara y asiste a las reuniones de Consejo de Gobierno de la CNC y de cuantas Comisiones o Grupos de Trabajo se reúnen de la CNC.
- Mención aparte destacar la preparación de las reuniones mensuales de Secretarios Generales de las Organizaciones Confederadas y de la preparación de las Jornadas que celebra la CNC.
- En el ámbito de CEOE, Ministerios e Instituciones se asiste a las siguientes comisiones:
 - Comisión de Responsabilidad Social Empresarial de CEOE —Cláusulas sociales—.
 - Comisión de Economía y Fiscalidad de CEOE.
 - Comisión de Concesiones e Infraestructuras de CEOE.
 - Comisión Fiscal de CEOE, y comisión fiscal reducida.
 - Comisión de Servicios Especializados Intensivos en personas de CEOE.
 - Comisión de Sociedad Digital de CEOE.
 - Comisión Legal de CEOE.
- En el ámbito del Comité Económico y Social (CES) este departamento jurídico es miembro del Pleno y, además, ha asumido la presidencia de la Comisión de Políticas Sectoriales, participando en la elaboración de diferentes dictámenes sobre las normas en tramitación.