

CIRCULAR 1/2016

– CONTRATOS –

UN NUEVO MÉTODO PARA LA ACTUALIZACIÓN DE LAS RENTAS: EL “ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD”

El 31 de marzo de 2015 se publicó en el Boletín Oficial del Estado, –bastante anodino, por cierto, en los últimos meses, como consecuencia de la inactividad legislativa–, la *Ley 2/2015 de desindexación de la economía española* (la “**Ley 2/2015**”). La Ley pretende desvincular del tradicional Índice de Precios de Consumo (“**IPC**”) publicado por el Instituto Nacional de Estadística –vulgo inflación– la evolución de los valores monetarios que se establecen en determinados contratos, especialmente en el ámbito del sector público. En lo que respecta al ámbito privado, con la finalidad de introducir ese mismo principio, se modifica el régimen de actualización de la renta previsto en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (“**LAU**”), pasando a ser aplicable, en defecto de pacto expreso, el llamado “Índice de Garantía de Competitividad”.

I. LA LEY 2/2015 Y EL OBJETIVO DE DESINDEXACIÓN DE LA ECONOMÍA

El artículo 1 de la Ley 2/2015 indica que constituye su objeto “*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*”.

El motivo del cambio de régimen es evitar los “perversos efectos” –a decir de la exposición de motivos– que la indexación de los valores monetarios (de los precios, para entendernos) causa de forma indirecta en una economía como la española. Así, según expone la Ley 2/2015, no tiene sentido que el incremento del IPC, como consecuencia de la subida de las materias primas (del pan, por ejemplo, o de los combustibles), repercuta correlativa e indirectamente en ámbitos que ni dependen ni nada tienen que ver con las materias primas (por ejemplo, los precios de los contratos públicos o las rentas de un contrato de arrendamiento).

Con el fin de evitar dichos efectos, la Ley 2/2015 establece un nuevo régimen en el que los valores monetarios dejarán de estar vinculados a índices de precios, proponiendo como alternativa un sistema de actualización basado en un nuevo índice, al que denomina Índice de Garantía de Competitividad.

II. ¿QUÉ ES EL NUEVO ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD (“IGC”)?

Este índice, publicado también por el Instituto Nacional de Estadística, establece una tasa de revisión de precios consistente con la recuperación de competitividad de España frente a la zona euro. Se calcula, según el Instituto Nacional de Estadística, a partir de la tasa del Índice de Precios al Consumo Armonizado de la Unión Económica y Monetaria, de la que se deduce una parte de la pérdida de competitividad acumulada por España frente a la zona euro. De este modo, y a los efectos de nuestro análisis:

- Cuando la tasa de variación es inferior al 0 por ciento, la regla aplicable es la no revisión.
- Cuando la tasa de variación de este índice supere el 2 por ciento (objetivo de inflación anual del Banco Central Europeo), se tomará este *valor* como referencia.

De esta forma, según la Ley 2/2015, se asegura que los contratos a los que se aplique este nuevo índice contribuirán a garantizar el mantenimiento de la competitividad de la economía en el medio plazo.

III. LA ACTUALIZACIÓN DE RENTAS EN LA LAU ANTES Y A PARTIR DE LA LEY 2/2015

La disposición final primera de la Ley 2/2015 modifica el artículo 18 de la LAU para introducir el IGC como mecanismo supletorio de revisión de las rentas.

No obstante, a tenor de la nueva redacción, este índice sólo resultará aplicable en defecto de pacto expreso de las partes, por lo que este cambio, en la práctica, tendrá escasa repercusión en el corto plazo, ya que la mayor parte de los contratos en vigor incluyen una actualización vinculada al IPC.

Será necesario que el IGC sea paulatinamente incluido en los contratos de arrendamiento de nueva factura que se suscriban para que surta los efectos deseados por la Ley 2/2015.

a) La situación anterior: las variaciones experimentadas por el IPC

El artículo 18 de la LAU, en su redacción anterior a la Ley 2/2015, permitía a las partes pactar libremente el sistema de actualización de la renta. En defecto de pacto, la renta se actualizaría conforme a la variación del IPC (el subrayado es nuestro):

“Durante la vigencia del contrato la renta sólo podrá ser actualizada 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, el contrato se actualizará aplicando a la renta correspondiente a la anualidad anterior la variación porcentual experimentada por el índice general nacional del sistema de índices de precios de consumo”.

En consecuencia, los contratos de arrendamiento firmados hasta la entrada en vigor de la Ley se actualizarán conforme a lo pactado por las partes y, en defecto de pacto, su renta se actualizará conforme a las variaciones que experimente el IPC, tanto al alza (que será lo deseable para el arrendador) como a la baja (que será lo que prefiera el arrendatario).

b) El nuevo sistema introducido por la Ley 2/2015

El nuevo artículo 18.1 de la LAU establece lo siguiente (el subrayado es nuestro):

“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”.

Aunque se mantiene, como norma principal, el principio de que las partes pueden pactar libremente el sistema de actualización, encontramos dos diferencias fundamentales:

- En defecto de pacto expreso sobre la actualización de la renta, no se aplicará revisión de rentas al contrato. Es decir, a diferencia del régimen anterior, la regla general es la no actualización, salvo pacto en contra.
- Si se pacta que la renta se actualizará, pero sin concretar el mecanismo o el índice de referencia, la renta se actualizará anualmente aplicando la variación experimentada por el IGC.

Tal como hemos visto anteriormente, la regulación del IGC prevé que, en caso de que la variación sea negativa, no se aplicará revisión. Y si el mismo es superior al 2 por ciento (objetivo de inflación anual del Banco Central Europeo), parece que este valor (es decir, el 2%) actuará como tope máximo.

En resumen, si la renta se actualiza conforme a las variaciones que experimente el IGC, que aplicará si hemos pactado que la renta se actualice, pero no hemos expresado el mecanismo elegido, (i) las

rentas no podrán revisarse a la baja, y (ii) su actualización máxima será del 2% anual¹.

IV. CONCLUSIONES

El hecho de optar por el IGC como fórmula para actualizar la renta no resulta, en principio, más ventajoso para el arrendador o para el arrendatario, dado que pretende ser un sistema “neutro”, deslindando la evolución de la renta de las variaciones internas del consumo (de la inflación).

En este sentido:

- El hecho de que un IGC negativo conlleve la “no revisión” supone, en la práctica, que la renta no pueda actualizarse a la baja, circunstancia que en principio beneficiará al arrendador, pues esta eventualidad (disminuciones de renta) era posible si en el contrato se incluía una referencia al IPC sin más.
- Como contrapartida, si la variación del IGC fuera superior al 2%, éste sería el incremento máximo aplicable, lo que supone limitar el incremento de la renta, y ello, en un escenario de elevada inflación, resultaría beneficioso para el arrendatario (al incrementarse la renta en menor medida que el coste de la vida).
- Aplicando el IGC, se limitan los posibles incrementos dentro de una horquilla razonable. Ése es precisamente el objetivo de la Ley 2/2015, consiguiendo una estabilización a medio y largo plazo.
- Atendiendo a los últimos datos publicados por el Instituto Nacional de Estadística, la variación experimentada por el IGC en el último período anual publicado (desde diciembre 2014 a diciembre 2015) ha sido del -2,39 por ciento, lo que, en aplicación de la fórmula prevista, supondría mantener las rentas sin variación.
- Podemos decir, a grandes rasgos, que el IGC evoluciona de forma positiva a medida que nuestra economía mejora en

relación con la Eurozona. Aunque, mientras se mantenga en niveles negativos, su efecto sobre los contratos será nulo.

Nuestra recomendación, de cara a la suscripción de nuevos contratos, es establecer de forma expresa un sistema de actualización de rentas que resulte claro y equitativo para ambas partes, recordando que en ausencia de pacto, no se aplicará actualización alguna.

En el caso del **arrendador**, será recomendable optar por un sistema que permita aplicar la mayor de dos variables, de modo que exista en todo caso un incremento mínimo (el mayor entre el IGC o un 1%, por ejemplo).

En caso del **arrendatario**, será más aconsejable optar por el IPC, en épocas de inflación negativa, limitando si es posible el incremento máximo, u optar por la aplicación del IGC. También podrá no decir nada al respecto, en cuyo caso la renta no se actualizará, a diferencia de lo que sucedía hasta ahora.

El contenido de esta circular es meramente informativo y no pretende constituir asesoramiento jurídico alguno. Si pretende recibir tal asesoramiento, póngase en contacto con nosotros a través del correo electrónico alenta@alenta.com. Si no desea recibir más circulares de nuestro despacho, envíe un mensaje en tal sentido a la dirección de correo electrónico indicada.

¹ 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. Por tanto, ese 2% máximo podría modificarse por disposición reglamentaria, lo que no parece que sea posible respecto del mínimo del 0%.