

PREGUNTAS Y RESPUESTAS SOBRE LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA ARRENDATICIA CONFORME AL NUEVO “ÍNDICE DE GARANTÍA DE COMPETITIVIDAD”

(LEY 2/2015, DE 30 DE MARZO, DE DESINDEXACIÓN DE LA ECONOMÍA
ESPAÑOLA)

Dra. M^a Carmen González Carrasco
Profa. Acreditada Catedrática de Derecho Civil
Centro de Estudios de Consumo
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 4 de mayo de 2015

La creación del nuevo índice de garantía de la competitividad (IGC) recogido en la Ley 2/2015, de 30 de marzo, de Desindexación de la Economía Española, tiene como objetivo eliminar los mecanismos que generan subidas encadenadas en la formación de costes y precios, elevando la inflación y deteriorando la competitividad. El índice de precios al consumo (IPC), tradicionalmente utilizado en nuestro país, toma como base el precio de una cesta de determinados productos y servicios determinados cuya subida afecta a otros distintos no tenidos en cuenta para el cálculo de dicho índice. Su utilización generalizada implicaba que se produjeran subidas de precios motivadas por el único objetivo de compensar otras subidas de precios (tomamos como ejemplo el proporcionado por el Gobierno: el carburante debería subir si sube el petróleo, pero no si suben las lavadoras). Este “efecto inflacionista de segunda ronda” que se produce al utilizar un índice de precios de determinados productos como referencia ha provocado que España haya tenido en épocas de bonanza económica una inflación superior al resto de los países de la UE (alrededor de un punto porcentual en la primera década de este siglo). Por otra parte se estructura en torno a la media del resto de los países de la UE (toma como referencia el IPC de la eurozona, restando las pérdidas de competitividad desde la entrada del euro), eliminando los desfases del índice de inflación entre ellos y permitiendo con ello un aumento de nuestras exportaciones y una mejora del empleo. Y

además, el IGC no podrá superar el “techo” del 2% ni bajar del “suelo” de 0% (lo que dota de estabilidad a los precios).

Se afirma que el consumidor medio obtendrá un ahorro importante con la desindexación de los precios regulados y de los servicios públicos al IPC (tasas, transportes regulados, energía, sanciones administrativas, telecomunicaciones, agua, etc. que tendrán índices propios basados en el coste real del servicio) así como con la aplicación generalizada (aunque no obligatoria) del IGC en el sector privado (en el que se reducirán la inflación de segunda ronda y en el que en todo caso, una subida de la inflación por encima del 2% dejará de afectar a los precios). E incluso los colectivos no afectados en sus emolumentos (pensionistas y trabajadores) se beneficiarán de los efectos favorables de una inflación controlada, con un crecimiento estimado de la economía de un 0,4% más que con la indexación al IPC tradicional. Pero...

1ª) ¿Es importante para ámbito arrendaticio la nueva Ley 2/2015, de 30 de marzo, de desindexación de la economía española?

Entre los sectores directamente afectados por la referencia al IGC se encuentra el mercado arrendaticio urbano y rústico, en concreto la actualización de la renta arrendaticia y su fianza. Centrándonos en los arrendamientos urbanos de vivienda, no puede decirse que la reforma fuese necesaria en este ámbito ni que el cambio de índice de referencia que ahora establece de forma supletoria para la actualización vaya a tener efectos relevantes en el mercado del alquiler. Más bien se trata de una extensión de la norma general, constituida por la preferencia del índice IGC sobre el IPC, a todos los supuestos en que aquél se utilizaba de forma generalizada. Y quizá sea en el mercado del alquiler de viviendas donde el nuevo índice tenga una incidencia menor, por la flexibilización llevada a cabo de forma previa en la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, por Ley 4/2013, de 4 de junio, de Medidas de Flexibilización y Fomento del mercado de Alquiler de Viviendas. Veamos por qué ello es así en relación con cada una de las situaciones en que puede encontrarse el inquilino tras la entrada en vigor de la Ley 2/2015. Pero para entender el verdadero alcance de la reforma, antes comenzaremos por comparar el régimen de actualización de la renta a lo largo de cada una de las tres modificaciones operadas en el art. 18 LAU.

2ª) ¿En qué situaciones puede encontrarse un contrato de alquiler en relación con la actualización de la renta a partir de la entrada en vigor de la Ley 2/2015?

Según la fecha de celebración del contrato de arrendamiento urbano, a partir de ahora podrán darse diversas situaciones:

- a) Contratos celebrados con posterioridad al 1 de enero de 1995 y anteriores a la entrada en vigor de la Ley 4/2013, de 4 de junio, de fomento del alquiler.

La LAU 1994 vino a terminar con una situación de tuición excesiva del arrendatario que pasaba por la falta de previsión de actualización de la renta, al menos en defecto de pacto expreso. Desde 1995, los contratos de arrendamiento se actualizarían potestativamente (para lo cual bastaría tanto que las partes hicieran constar expresamente la actualización, como la remisión “a la actualización de conformidad con establecido en la LAU” o fórmulas similares), si bien en caso de actualizarse, lo harían de conformidad con la variación del IPC los primeros cinco años, quedando las partes libres de pactar un índice de variación distintos pasado ese plazo.

- b) Contratos posteriores al 6 de junio de 2013 y anteriores al 1 de abril de 2015.

La Ley 4/2013, de Flexibilización y Fomento del Mercado de Alquiler de Viviendas, liberalizó el índice de referencia a utilizar durante toda la vigencia del contrato, de forma que sólo en defecto de pacto entre las partes en relación con dicho índice, se aplicaría por defecto el IPC.

- c) Contratos posteriores al 1 de abril de 2015. En estos contratos, se abre un segundo nivel de posibilidades:

- **Primera posibilidad: no pactar expresamente la actualización de la renta.** En este caso, a diferencia de lo que ocurría todavía tras la reforma operada por Ley 4/2013 en el art. 18 (que permitió adecuarse a la voluntad de las partes pero ello solamente en cuanto al sistema o módulo de actualización, y no en cuanto a la actualización en sí, que quedaba legalmente establecida sin necesidad de previsión expresa y sujeta al régimen supletorio de la tradicional variación del IPC), ahora la renta no experimentará variación alguna. Este extremo puede parecer sin duda de gran interés para el arrendatario. Y por otra parte, puesto que la prórroga legal está actualmente establecida hasta tres anualidades en virtud de la reforma operada por Ley 4/2013, (frente a las cinco anteriormente previstas), no ha de temerse un efecto de congelación de rentas antiguas como el acaecido bajo la vigencia de la LAU 1964. Esto es, la decisión del legislador de 2013 de reducir a tres años el período mínimo de duración del contrato en favor del arrendatario resta importancia a la falta de previsión de actualización, salvo que las partes, contractualmente, hubieran optado por un contrato de larga duración. E incluso en éstos, la flexibilización de la

oposición del arrendador a la prórroga por causa de necesidad propiciada por la reforma de la Ley 4/2013 (nuevo art. 9.3 LAU), evitará de hecho la congelación de rentas antiguas.

- **En segundo lugar, tras la Ley 2/2015, se podrá seguir estableciendo contractualmente (ahora de forma expresa) la actualización de la renta conforme a la variación del IPC.** Pero la previsión (necesariamente pactada) del IPC no ha aportado ventajas a ninguna de las partes. Para el arrendador no ha resultado ser un índice adecuado, puesto que el mercado de alquiler ha mantenido el tipo ante la crisis inmobiliaria de forma más estable que los depreciados precios de venta de viviendas. Por ello, ante un hipotético panorama de la estancamiento del IPC en los últimos años, la actualización no daba cuenta del aumento de los precios de los alquileres, muy superior al experimentado por el precio de compra de la vivienda en particular y por la cesta general de consumo, en general. Por su parte, para el consumidor es más ventajoso el índice del IGC porque a diferencia del IPC, la variación conforme al IGC tiene techo legal del 2%, tal y como expresa el art. la Ley 2/2015. Esto significa que si la inflación, una vez superada la crisis, superase el 2% (“techo” legal del IGC), debido a un repunte de la economía y al efecto de segunda ronda que afecta por lo general a este índice, el consumidor podría verse perjudicado por una subida muy superior a la que procedería de aplicar el índice supletorio del IGC. Con todo, cabe relativizar este perjuicio con una reflexión añadida a la escasa duración actual de la prórroga legal: el régimen del desistimiento del arrendatario se había relajado en virtud de la citada Ley 4/2013, permitiéndole el nuevo art. 11 LAU a éste optar por abandonar la vivienda y buscar un arrendamiento con el que reemplazar a aquél referenciado en el IPC que se hubiera tornado gravoso en virtud de un hipotético aumento de la inflación por encima del 2%. En el art. 11, desde la redacción dada al mismo por Ley 4/2013, el desistimiento se permite durante toda la vida, contractual o prorrogada, del contrato, a partir de los seis meses, sin necesidad de agotar el período contractual ni la prórroga en curso, en cuyo caso el arrendador sólo percibirá una indemnización si ésta se hubiera pactado, y siempre que no supere un mes de renta por anualidad que restase por cumplir.
- **Como tercera posibilidad, en el contrato se podría pactar otro índice de referencia distintos del IPC y del IGC,** a saber: Producto Interior Bruto (PIB), el Índice de Precios de Vivienda (IPV) o, el IPC específico sobre alquileres, entre otros, puesto que la norma establece el IGC sólo con carácter supletorio, para el caso de que se pacte “algún mecanismo de revisión de valores monetarios” pero no se “detalle del índice o metodología de referencia” a utilizar. Cabe realizar las mismas reflexiones sobre la amortiguación de la inflación o la mera inadecuación

del índice elegido sobre el precio de renta una vez reducido el período de duración prorrogada y habiéndose flexibilizado el régimen del desistimiento del arrendatario en virtud de la Ley 4/2013. Pero en este caso, la redacción de la norma es confusa. ¿Qué significa pactar un mecanismo de revisión de valores pero no detallar el índice o metodología de referencia? ¿Está exigiendo la norma que en caso de que se pacte un índice distinto al IGC, aquél deba ser objeto de una descripción pormenorizada de sus componentes internos (de forma similar a lo que se establece en el art. 4 en relación con la futura regulación reglamentaria de determinados índices de variación de los precios del sector público) so pena de quedar sustituido por el IGC? Esta interpretación supondría que la Ley 2/2015 ha incorporado un requisito de *transparencia* a este pacto cuyo incumplimiento activaría la aplicación del IGC de forma supletoria. Si ésta resulta ser la interpretación judicial de la norma, el nuevo artículo 18 LAU estaría incorporando una novedad añadida en favor del arrendatario. Creo, sin embargo, que no es ésta la intención de la norma, y que el IGC sólo podría ser utilizado en el supuesto que enunciarnos a continuación:

- Finalmente se podría haber pactado actualización expresa pero no haber previsto para la misma ningún índice concreto de referencia o haber previsto un índice desconocido carente de toda explicación sobre su metodología de referencia. En este caso, la reforma operada en el apartado 1 del art. 18 LAU por Ley 2/2015 introduce la novedad de la variación conforme al IGC de forma supletoria, en sustitución del anterior IPC, que como hemos tenido ocasión de comprobar, era desde la Ley 4/2013 el índice aplicable en defecto de un pacto que estableciese una forma distinta de variación. En la propia forma de construir la supletoriedad en la nueva norma radica su primera futilidad. En la redacción originaria de la LAU 1994, cuando el contrato no contenía pacto expreso de actualización, se aplicaba el IPC, al igual que cuando éste se contenía pero no se especificaba el índice de referencia, remitiéndose a lo establecido por la LAU. En la Ley 2/2015, la primera posibilidad desaparece de la LAU, y cuando nada se prevé sobre la actualización de la renta, ésta no se produce en modo alguno. Pero suponiendo, en fin, que se pacte actualización pero que el índice no se especifique, o se pacte la actualización “de acuerdo con lo establecido en la LAU”,... **¿qué ventajas aporta el IGC contemplado de forma supletoria en la Ley 2/2015 en relación con el IPC y con otros índices?**

Pues bien, únicamente puede decirse, como **CONCLUSIÓN**, que en los contratos de arrendamiento, el IGC despliega todos sus efectos de cláusula suelo-techo en la variabilidad del precio de renta. El IGC tiene un “techo legal” del 2% que no podrá ser rebasado en la variación realizada conforme a este índice a pesar de que la competitividad de España en relación con otros países de la UE sufriera otras



variaciones. Y en contra del arrendatario, tiene un “suelo” de 0% variabilidad que implica que el arrendatario ya no podrá rebajar el precio de la renta conforme a una bajada general de precios. Consecuencias todas ellas muy relativas en la práctica respecto de contratos pactados como anuales renovables, atendiendo nuevamente tanto a la flexibilización temporal introducida por la Ley 4/2013 (reducción de la prórroga hasta tres anualidades) como a la posibilidad de desistimiento del arrendatario (cuyas consecuencias indemnizatorias han quedado extraordinariamente diluidas en el art. 11 LAU según la redacción dada al mismo por Ley 4/2013).