This page was exported from - M Romero Consultores
Export date: Sat May 11 2:50:46 2024 / +0000 GMT

# Es necesario un acuerdo expreso entre arrendador y arrendatario para revisar las rentas

Desde el pasado día 1 de abril de 2015, la Ley 2/2015 de desindexación de la economía española introduce una notable novedad en materia de arrendamientos, tanto urbanos como rústicos, en materia de actualización de la renta, suprimiendo la actualización de renta por imperativo legal y la aplicación del IPC como índice de referencia para sustituirlo por el nuevo Índice de Garantía de la Competitividad (IGC). La novedad legal afecta a todos los alquileres tanto públicos como privados -rústicos, urbanos, de vivienda, de locales, incluso de viviendas de protección oficial- y aunque no atañe a contratos de alquiler anteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2015, sí lo hará a medida que estos venzan y se renueven por un nuevo periodo. Actualización de la renta con efectos a partir del 1 de abril de 2015 Así, con efectos desde el 1 de abril de 2015, habrá que estar, en defecto de pacto expreso entre las partes sobre mecanismo de revisión, al Índice de Garantía de Competitividad (IGC), una alternativa al tradicional IPC que fomentará las ganancias de competitividad en relación a la Unión Europea. **Atención.** Tras la última reforma de la LAU operada por la Ley 4/2013, se modificó el régimen de actualización de la renta, permitiendo que las partes determinaran libremente la forma de actualización de la renta, desvinculándolo así del IPC. Únicamente en aquellos supuestos en los que no se había explicitado el mecanismo de actualización de la renta, se aplicaba de forma supletoria la actualización conforme a IPC. Índice de Garantía de Competitividad (IGC) Este nuevo índice parte del dato corregido del IPC Armonizado de la Eurozona para un período dado, corregido mediante la aplicación de un factor de corrección, y se encuentra limitado entre el 0% y el objetivo de inflación de la Eurozona, determinado por el BCE (actualmente el 2%). La variación del nuevo índice de Garantía de Competitividad está limitada legalmente entre el 0% y el 2%, por lo que las rentas no podrán variar fuera de esos límites. **Metodología de cálculo** Para la elaboración de la tasa de variación anual del Índice de Garantía de Competitividad en el mes m del año t se aplicará la siguiente fórmula. 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. Modificación de la LAU Después de esta modificación, el artículo 18.1 de la LAU 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». También se modifica el apartado 3 de la disposición adicional primera de la LAU, sobre las viviendas de protección oficial en arrendamiento, que queda redactado de la siguiente manera: «3. No se aplicará revisión de rentas de las viviendas de protección oficial salvo pacto explícito 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». Arrendamientos rústicos De forma análoga se modifica la Ley 49/2003, de Arrendamientos Rústicos (LAR), estableciendo que a falta de pacto, no procede actualización ninguna y, en caso de establecer actualización sin detallar el índice, procede actualizarla conforme al IGC. El artículo 13.2 de la LAR queda redactado ahora así: 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". Resumiendo Los cambios introducidos pueden resumirse como sigue: **1)** Las partes pueden pactar libremente el mecanismo de actualización, sea cual sea (tipo de interés fijo, referencia a cualquier índice -IPC, PIB, etc.-, o cualquier otro método que permita calcular el incremento de renta). **2)** Si no se establece nada en el contrato sobre la actualización de la renta, se entenderá que no procede actualización alguna. Hasta la fecha, en defecto de pacto se actualizaba conforme al IPC (Índice de Precios al Consumo). **3)** Si se prevé la actualización de la renta, pero no se establece el índice de referencia, aplicará supletoriamente el Índice de Garantía de Competitividad (IGC). **4)** Estas modificaciones

únicamente se aplican a los contratos firmados a partir del 1 de abril de 2015 (entrada en vigor de la Ley 2/2015). La novedad legal afecta a todos los alquileres tanto públicos como privados -rústicos, urbanos, de vivienda, de locales, incluso de viviendas de protección oficial- y aunque no atañe a contratos de alquiler anteriores a la entrada en vigor de la Ley 2/2015, sí lo hará a medida que estos venzan y se renueven por un nuevo periodo. M. Romero Consultores Consultoria de Empresas Marqués de la Ensenada, 2 1º D 18004 Granada Telf.: 958 259 704 Fax.: 958 254 907 Email: asesoria@mromeroconsultores.es WEB: www.mromeroconsultores.es