

LA RENTA

I. EL MÉTODO DE CÁLCULO DE LA RENTA

La renta puede ser fija durante toda la duración del contrato.

Sin embargo, cabe destacar otros dos métodos que permiten la evolución de la renta durante la ejecución del contrato.

A. La cláusula de indexación

La renta del arrendamiento puede ser calculada de acuerdo con una cláusula de indexación. En este caso, el importe inicial fijo será actualizado periódicamente y de forma automática en base a la evolución de un índice. Cabe precisar que la indexación puede modificar el alquiler tanto en un aumento como en una reducción. En este sentido, por ejemplo, por sentencia de 14 de enero de 2016, la *Cour de Cassation* declaró nula una cláusula que establecía que la aplicación de la indexación tan sólo podía producir un aumento del alquiler.

Existen dos índices de referencia:

- El “*Indice des Loyers Commerciaux*” o ILC (Índice de Renta Comercial), que se aplica sólo a los arrendatarios inscritos en el Registro Mercantil y a los arrendatarios inscritos en el “*Registre des métiers*” (registro de profesiones);
- el “*Indice des loyers des activités tertiaires*” o ILAT (índice de la renta de las actividades terciarias) para las actividades independientes o el alquiler de oficinas.

Las partes pueden elegir otro índice, pero debe estar obligatoriamente relacionado con la actividad de al menos una de ellas.

Esta obligación marca la diferencia entre el derecho francés y la ley española que establece la libertad total de las partes para escoger el índice de referencia, aunque, por lo general, las partes se referirán al IPC (Índice de Precios de Consumo).

B. La cláusula -ingresos

Frecuentemente, la “*clause recette*” (cláusula-ingresos) se utiliza en los centros comerciales. En este caso, la renta depende de los ingresos generados por el arrendatario. Aunque muy a menudo el alquiler tiene dos bases: por un lado, una parte fija (un mínimo garantizado) y, por otro lado, una parte calculada en función de los ingresos.

A diferencia de los otros dos métodos, la “cláusula-ingresos” no está prevista por las disposiciones del régimen de los arrendamientos comerciales, por lo que no se le aplican las disposiciones relativas a la revisión de la renta, que protegen al arrendatario.

Esto quiere decir que, salvo disposición contractual contraria, la parte variable de la renta estará regida exclusivamente por lo dispuesto en el contrato.

II. LA ACTUALIZACIÓN DE LA RENTA DURANTE EL CONTRATO

Existen dos modos de actualización de la renta en el transcurso del arrendamiento (y que pueden acumularse): la actualización *legal* y la actualización por medio de la cláusula de indexación.

A. La actualización legal

De acuerdo con el Código Mercantil francés, las partes tienen la facultad de solicitar la actualización de la renta del alquiler cada tres años.

La parte que desea actualizar la renta debe hacer la solicitud a la otra parte por carta certificada con acuse de recibo o por acta de un agente judicial, en el plazo mínimo de 3 años a continuación de la fijación de la renta inicial o de su última revisión. En caso de desacuerdo, las partes deberán recurrir a los tribunales.

La renta se fijará en función del “*valor locativo*” (artículos L 145-33 y R. 145-2 y siguientes del Código Mercantil francés), que depende de cinco criterios alternativos:

- características del local: por ejemplo, la accesibilidad, la superficie, el estado, la conformidad a las normativas vigentes;
- actividad: la actividad ejercida en el local;
- obligaciones respectivas de las partes: por ejemplo, restricciones de uso impuestas al arrendatario, obras legalmente a cargo del arrendamiento pero cuya financiación se habrá puesto a cargo del arrendador, etc;
- factores del mercado local: por ejemplo, existencia de competidores cercanos, la expansión de la zona comercial, la eliminación de estacionamiento;
- los precios de mercado en el vecindario.

Sin embargo, la variación de la renta en base al “*valor locativo del local*” queda limitada por la regla llamada del “*plafonnement*” (limitación), prevista por el artículo L 145-39 del Código Mercantil francés.

Según esta regla, en principio, el aumento o la reducción del alquiler no podrá ser superior a la variación del Índice trimestral de “*Loyers commerciaux*” o el Índice trimestral de “*loyers des activités tertiaires*”. Evidentemente, esta regla tiene como objetivo proteger a las partes, y en particular al arrendatario, contra variaciones de alquiler excesivas.

No obstante, esta limitación tiene una excepción. Efectivamente, la regla de “*plafonnement*” no será aplicable si se demuestra un cambio material de los factores locales de comercialidad

que hayan impulsado una variación del valor locativo de más del 10%. Es lo que se conoce como la regla del “*déplafonnement*” (lo que en castellano, podría llamarse “des-limitación”).

La limitación de las revisiones de la renta es objeto de un contencioso abundante y altamente técnico. En este caso, los cambios de las condiciones de mercado locales, frecuentemente constatados por peritos, resultan cruciales.

Por ejemplo, en una sentencia del 12 de mayo de 2016, la *Cour de Cassation* juzgó que no debía aplicarse ninguna limitación en la actualización de la renta de un local comercial, al considerar que, según las conclusiones de un informe pericial, durante un periodo determinado, la población de la ciudad y la tasa de actividad habían aumentado y la tasa de desempleo se había reducido.

Sin embargo, con la ley Pinel de 18 de junio de 2014, el legislador francés ha creado una excepción a los efectos del “*déplafonnement*”, ya que la variación de la renta actualizada no puede generar, en ningún caso, un aumento anual superior al 10% de la renta pagada el año anterior.

A este respecto, cabe señalar que, en derecho español, la revisión del alquiler no está sujeta ni a plazos ni al cumplimiento de ningún tipo de formalidad. Así, no existen límites ni excepciones. El acuerdo de las partes prevalece (algunos dirían, en el contexto de las negociaciones con relaciones contractuales desequilibradas, “la ley del más fuerte”). Y aunque la ley española contenga algunas disposiciones que se aplican de forma supletoria (como, por ejemplo, la ausencia de revisión del alquiler si el contrato no lo prevé), en la práctica, es poco frecuente que un contrato de arrendamiento comercial no contemple el principio y las modalidades de revisión del monto del alquiler.

B. La actualización contractual

Dicha actualización es automática ya que resulta de la mera aplicación de la cláusula de indexación prevista en el contrato.

Sin embargo, y siempre con el objetivo de limitar los efectos de una evolución del monto de la renta, el legislador ha previsto a favor de las partes la facultad de solicitar al juez la fijación del monto de la renta de conformidad con el “valor locativo”, cuando la aplicación de la cláusula de indexación conlleve una evolución de más de 25% del monto de la renta desde su última fijación.

En este último caso, si resultase un incremento de la renta, sus efectos no podrán generar un aumento anual superior al 10% de la renta pagada el año anterior.

III. LA DETERMINACIÓN DE LA RENTA EN CASO DE RENOVACIÓN DEL CONTRATO

La renovación del contrato de arrendamiento puede ser una oportunidad para establecer un nuevo precio del alquiler.

Cuando el contrato termina y las partes están de acuerdo para renovar el contrato de arrendamiento pero no sobre el nuevo precio del nuevo alquiler, el juez se encomendará, como en el caso anterior, al método del "valor locativo de los locales".

Sin embargo, también en este caso, se aplicará la regla del "*plafonnement*". Así, el aumento o la reducción del alquiler no podrá ser superior a la variación del índice trimestral "*des loyers commerciaux*" o del índice trimestral "*des loyers des activités tertiaires*" (artículo L 145-34 del Código Mercantil francés), constatada desde la fijación de la renta inicial.

Una vez más, será posible eludir este límite, es decir, establecer la renta por el valor locativo del local, si se demuestra una "modificación significativa" de uno de los cuatro primeros criterios antes mencionados (artículo 145 L -34 del Código Mercantil francés):

- características del local;
- la actividad ejercida en el local;
- obligaciones respectivas de las partes;
- factores del mercado local.

Además, como en materia de actualización en el transcurso del arrendamiento, se limitarán gradualmente los efectos del incremento al 10% por año respecto a la renta del año anterior.

A este respecto, cabe señalar que en ciertos casos, la renovación del contrato queda exenta de la regla de "*plafonnement*", como por ejemplo, los arrendamientos renovados por un período superior a nueve años o los arrendamientos de locales a uso exclusivo de oficinas.

Sin embargo, las partes podrán prever contractualmente que el mecanismo de limitación ("*plafonnement*") no se aplique en el momento de la renovación del contrato, siempre y cuando, el arrendatario haya dado su acuerdo de forma explícita, ya sea en el momento de la conclusión del contrato de arrendamiento original ya sea en el momento de la renovación del mismo.

Advertencia: si el contrato de arrendamiento de una duración de nueve años continua tras la fecha de terminación y más allá de los tres años, sin que las partes hayan rescindido el contrato o lo hayan renovado, el propietario podrá solicitar en cualquier momento la actualización de la renta de acuerdo con el valor locativo de los locales, sin límite alguno.

Abril 2017

La finalidad de la presente guía es meramente informativa y no tiene en cuenta las particularidades que se pueden presentar en cada caso. Para una información completa y adaptada a su caso particular, se recomienda un asesoramiento profesional.

Estamos a su disposición para aconsejarles jurídicamente y acompañarles en su proyecto específico de implantación o desarrollo de su actividad en Francia.