



**TRIBUNA**

## Arrendamiento de local y renegociación de rentas

IGNACIO GÓMEZ OCAÑA

Los locales arrendados han sido protagonistas de los portafolios de los inversores más aguerridos, los *brokers* más espabilados y algunas sociedades patrimoniales financiadas mediante préstamos participativos.

Su fuerza ha descansado en la estabilidad del comercio minorista para generar un flujo de ingresos constantes, de rentas, debido a factores que motivaban al pago, como la dificultad en la localización de un inmueble de calidad, el coste del *broker*, la prima de traspaso y obras de adaptación, un posicionamiento en el mercado de su producto, la imagen de marca que se obtiene en las mejores ubicaciones (zonas *prime*) y el riesgo de cerrar una tienda de importancia para la marca de bandera.

Esta estabilidad se ve afectada en el entorno actual de renegociación de rentas a la baja solicitada por los arrendatarios. En este escenario conviene tener en cuenta los efectos de los pactos entre arrendador y arrendatario que afecten al valor del inmueble, especialmente en las relaciones del arrendador con la entidad financiera que tiene constituida a su favor una hipoteca sobre el inmueble alquilado.

Aunque las escrituras de préstamo hipotecario hace tiempo

que establecen como supuesto de resolución anticipada la depreciación del inmueble, si el deudor no aumentare la garantía, el acreedor dispone, además, de varias opciones jurídicas ante una renegociación de rentas a la baja, para evitar el desmerecimiento de la garantía, como las que se exponen a continuación.

En primer lugar, la Ley 2/1981, de Regulación del Mercado Hipotecario, que establece la facultad del acreedor de exigir la ampliación de la hipoteca a otros bienes si el precio del bien

### En la renegociación de rentas a la baja conviene considerar la hipoteca sobre el inmueble alquilado

desciende por debajo de la tasación inicial en más de un 20% por razones de mercado o por cualquier otra circunstancia.

El Real Decreto 716/2009, que desarrolla esta Ley, establece que en esta tesitura el deudor tendrá dos meses para optar entre ofrecer otros bienes en garantía, devolver el préstamo o aque-

lla parte del mismo que exceda de aplicar a la tasación actual el porcentaje utilizado para determinar inicialmente su cuantía. Si no responde en ese plazo, se entenderá que ha optado por la devolución de la totalidad del préstamo, que será exigible por la entidad acreedora.

En segundo lugar, el prestamista aún dispone de la denominada "acción de devastación" del artículo 117 de la Ley Hipotecaria, cuyo fundamento es que la finca se deteriorase materialmente disminuyendo su valor por dolo, culpa o voluntad del dueño.

El artículo 219.2º del Reglamento Hipotecario presume, salvo prueba en contrario, que el valor de la finca disminuye, cuando se arrienda el inmueble en circunstancias reveladoras de que su finalidad es causar dicha disminución, si la renta anual capitalizada al 6% no cubre la responsabilidad asegurada.

En estos casos, el juez, a instancia del acreedor, puede declarar vencido el crédito, decretar la administración judicial, ordenar la ampliación de la hipoteca a otros bienes del deudor o adoptar cualquier otra medida que estime procedente.

**Ignacio Gómez Ocaña es abogado del bufete Jones Day.**