

EL SUPREMO RESUELVE QUE EL PROPIETARIO POR ADJUDICACIÓN HIPOTECARIA NO PUEDE RECLAMAR RENTAS SI NO HA FIRMADO UN NUEVO CONTRATO CON EL ARRENDATARIO



Lola Roca, abogada del área de Derecho Procesal de BROSETA

Email: lroca@broseta.com



Las Sentencias del Tribunal Supremo 577/2020 de 4 de noviembre, 109/2021 de 1 de marzo y 379/2021 de 1 de junio han generado una nueva Jurisprudencia en la interpretación del artículo 13 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU) en su redacción dada por la Ley 1/2013 y que estuvo vigente desde el 6 de junio de 2013 hasta el 5 marzo 2019.

Se trata de unos pronunciamientos novedosos, y sobre los que queremos llamar la atención sobre sus potenciales consecuencias, que van a afectar a los procedimientos de desahucio y reclamación de rentas relativos a inmuebles cuya titularidad proviene de adjudicaciones en el seno de ejecuciones hipotecarias producidas entre dichas fechas, en los casos en los que el contrato de arrendamiento no haya sido inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad al derecho de hipoteca.

En las mencionadas Sentencias, el Supremo ha estimado los recursos de casación interpuestos por arrendatarios en procesos de desahucio y reclamación de rentas instados por la propietaria, en este caso sociedad tenedora de inmuebles. Lo relevante de estos supuestos es que durante la vigencia de este precepto, en los casos en que la propietaria se adjudicó mediante ejecución hipotecaria un inmueble sujeto a un contrato de arrendamiento vigente, si el arrendamiento no constaba inscrito con carácter previo a la hipoteca en el Registro de la Propiedad, **este quedó extinguido ipso iure** con la adjudicación hipotecaria, pues así lo establecía la literalidad del artículo 13 LAU vigente entre el 6 de junio de 2013 y el 5 de marzo de 2019.

Es decir, que si la persona física o jurídica que se adjudica el inmueble en ejecución hipotecaria, no novó el contrato o suscribió un nuevo contrato de arrendamiento con los arrendatarios existentes, y además estos arrendatarios no han abonado rentas al nuevo propietario, pasan a estar en condición de **precario, y por tanto, no se les puede reclamar la condena al pago de rentas, pues ya no existe base contractual para reclamar esas rentas.**

El Tribunal Supremo ha desestimado en los tres casos la pretensión de la propietaria de reclamación de rentas. Y ello a pesar de que, como indica la sentencia 577/2020, ésta incluso remitió Burofax a los arrendatarios a los efectos de enervar la acción. **Se confirma, eso sí, el desalojo, por haberse extinguido el arrendamiento por su enajenación forzosa.**

Son Sentencias de gran relevancia para entidades tenedoras de carteras de inmuebles procedentes de ejecuciones hipotecarias y sujetos a contratos de arrendamiento, en los cuales la adjudicataria suele considerar que se subroga tácitamente en la posición del anterior arrendador, y a lo sumo envía una notificación informativa al arrendatario, comunicando las nuevas condiciones para el pago. Esta consideración de la subrogación tácita tenía su razón de ser, y es que con anterioridad a la modificación introducida Ley 4/2013, de 4 de junio, regía el principio de conservación de los contratos, principio mantenido por ejemplo en la STS 414/2015, de 14 de julio.

Pero con esta nueva Jurisprudencia, antes de instar demanda de desahucio y reclamación de rentas, será necesario verificar, cuando la adjudicación se haya producido entre el 6 de junio de 2013 y el 5 de marzo de 2019, si el contrato de arrendamiento fue inscrito en el Registro de la Propiedad con anterioridad a la hipoteca. Si no lo fue, **y no ha habido una novación expresa, el actual propietario del activo no podrá instar el desahucio por falta de pago de la renta, ni reclamar rentas en un procedimiento verbal de desahucio.**

Así lo argumenta la Sala de lo Civil: *"Lo que no cabe es que ante el impago de la renta arrendataria iniciado con el cambio de propietario por la adjudicación de la finca en ejecución hipotecaria y el aquietamiento durante un periodo de más de dos años y medio (entre octubre de 2014 y mayo de 2017) del nuevo propietario sin instar el desahucio ni reclamar las rentas atrasadas, se pretenda que reviva una relación arrendataria que feneció automáticamente por ministerio de la ley al consumarse la enajenación forzosa de la finca."*

COYUNTURA ECONOMICA Y BURSATIL

¿Y qué ocurre con los contratos de arrendamiento posteriores al 5 de marzo de 2019? Lo que nos dice la nueva redacción del art. 13 LAU vigente a día de hoy es que durante los cinco primeros años de duración del contrato, o siete años si el arrendador fuese persona jurídica (lo que nos lleva al supuesto analizado en las sentencias comentadas), **el arrendatario tendrá derecho a continuar en el arrendamiento hasta que se cumplan cinco años o siete años respectivamente, conservando lógicamente también su derecho de desistimiento previsto en el art. 9.1 de la misma LAU.** Se trata de una novedad para dotar de mayor protección al arrendatario, concediendo a este la facultad de decidir si prosigue o no con el contrato de arrendamiento.



Más información



BROSETA