¿QUÉ PLAZO TIENE EL CASERO DECLARADO EN CONCURSO PARA RECLAMAR A SU INQUILINO?

SALVADOR SALCEDO.
ABOGADO

El número de concursos de acreedores que se presentan en los Juzgados sigue aumentando. Y se prevé que dicha tendencia se mantenga durante 2024. En el último año se ha producido además un incremento notable de los concursos de acreedores de personas físicas no empresarios. Dato que conocimos por un reciente informe elaborado por el Consejo General del Poder Judicial.

Son diversos los motivos por los que una empresa o un particular puede llegar a declararse en concurso de acreedores. Aunque por lo general suele deberse a un cúmulo de circunstancias adversas que hacen inviable atender con regularidad los pagos y deudas, no siendo extraño que pueda encontrarse en semejante coyuntura una de las partes de una relación arrendaticia.

La situación más frecuente en estos casos es la del inquilino que desarrolla una actividad en un local comercial y se declara en concurso de acreedores, ya sea con la intención de sacar adelante un convenio para continuar con el negocio o para liquidarlo, tal y como sucede en la mayor parte de estos procedimientos. No obstante, también puede darse el caso de que sea el casero el que se declare en concurso de acreedores. Y que en tal circunstancia se vea en la necesidad de exigir los alquileres impagados, siendo aconsejable que conozca el plazo con el que cuenta para reclamar al inquilino moroso, al objeto de evitar desagradables sorpresas.

El art. 1.966 del Código Civil es el que establece el plazo para ejercitar las acciones para exigir las rentas de alquiler impagadas, ya sea de fincas rústicas o urbanas, o que se refieran a alquileres de vivienda, oficina o local de negocio. De este modo, el casero dispone de un plazo de cinco años para reclamar los alquileres pendientes. Y trascurrido dicho plazo, ya no podrá exigir su pago, salvo que hubiera interrumpido la prescripción, debiendo tener presente que en Cataluña dicho plazo es de solo tres años.

La Ley Concursal vigente en su art. 155 recoge varios supuestos de interrupción de la prescripción. Si bien se refieren a las acciones a interponer contra los deudores, por los créditos anteriores a la declaración de concurso, así como frente a los socios, administradores o los liquidadores, quedando interrumpida la prescripción de las acciones desde la declaración hasta la conclusión del concurso.

El Tribunal Supremo ha abordado en una reciente sentencia la cuestión que nos ocupa. Y ello con ocasión de la demanda que fue interpuesta por un arrendador declarado en concurso frente a su inquilino moroso. En este sentido, según señala el Tribunal, de la propia literalidad del precepto (art. 155 Ley Concursal) se desprende que la interrupción de la prescripción afecta solamente a las acciones de los acreedores contra el concursado, pero no al contrario. Carece de sentido extender la interrupción de la prescripción a las acciones a interponer por el concursado frente sus deudores, como ocurre en el caso enjuiciado, teniendo en cuenta que el artículo 121 de la Ley Concursal permite que puedan ejercitarse pese a la declaración del concurso.

Por todo ello, concluye el Supremo, deben considerarse prescritas en este caso las rentas de alquiler anteriores a la declaración de concurso. Y ello debido a que fueron reclamadas al inquilino moroso mediante burofax una vez trascurridos más de cinco años. Circunstancia que necesariamente debe comportar la prescripción de dichas deudas en aplicación de lo establecido en el artículo 1.966 del Código Civil.