



Roj: **STS 2189/2024 - ECLI:ES:TS:2024:2189**

Id Cendoj: **28079110012024100621**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **08/05/2024**

Nº de Recurso: **8892/2022**

Nº de Resolución: **622/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP M 14610/2022,**
STS 2189/2024

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 622/2024

Fecha de sentencia: 08/05/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 8892/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 24/04/2024

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Procedencia: AUD. PROVINCIAL MADRID, SECCIÓN 12.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 8892/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg

Letrado de la Administración de Justicia: Sección 004

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 622/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 8 de mayo de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Calakla, S.L., representada por la procuradora D.ª Olga Muñoz González, bajo la dirección letrada de D. Pablo Pastor Villalobos, contra la sentencia n.º 371, dictada por la Sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 116/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 189/2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Madrid, sobre desahucio. Ha sido parte recurrida Serevama, S.A. y D. Sixto, representados por la procuradora D.ª Marta Granda Porta y bajo la dirección letrada de D. Luis Peña Plaza.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.ª Soraya Muñoz González, en nombre y representación de Calakla, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad contra Serevama, S.A., y D. Sixto, en la que solicitaba al juzgado:

"[...] acuerde:

PRIMERO.- Requerir a las demandadas a fin de que en el plazo de diez días pague o consigne las cantidades adeudadas, sin que proceda la enervación de la acción, y desalojen el inmueble.

SEGUNDO.- En caso de que las demandadas formulen oposición, se dicte Decreto de admisión a trámite de las demandas señalando la fecha para la vista de juicio verbal, así como día y hora para efectuar el lanzamiento por desahucio.

TERCERO.- De no formularse oposición, se dicte Decreto de terminación del procedimiento, señalándose igualmente día y hora para efectuar el lanzamiento por desahucio.

CUARTO.- Tras la celebración de la oportuna vista, se dicte Sentencia conteniendo los siguientes extremos:

1.º Que se declare resuelto el Contrato de Arrendamiento para uso distinto al de vivienda de fecha 21 de diciembre de 2017, suscrito por la mercantil Calakla S.L., en calidad de arrendador, y Serevama, S.A.

2.º Que se ordene el desahucio por falta de pago de las demandadas, teniéndose por solicitada igualmente la ejecución de la sentencia manteniendo el día y hora para el lanzamiento directo.

3.º Se condene a las demandadas al pago de DOSCIENTOS SESENTA Y UN MIL TRESCIENTOS VEINTISÉIS EUROS CON OCHENTA Y SEIS CÉNTIMOS (261.326,86 €) en concepto de rentas adeudadas, y cantidades asimiladas, así como al pago de las cantidades que en concepto de renta o cantidades asimiladas se vayan devengando desde la interposición de la demanda hasta la efectiva entrega del inmueble, más los intereses legalmente establecidos desde la fecha de interposición de demanda para la primera cantidad y desde que vaya venciendo su pago para las segundas.

4.º Que se condene a las demandadas al pago de las costas de este procedimiento".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Madrid y se registró con el n.º 189/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de las partes demandadas.

3.- La procuradora D.ª Marta Granda Porta, en representación de Serevama, S.A., y D. Sixto, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"[...] que por el Letrado de la Administración de Justicia, dicte el correspondiente Decreto convocando a las partes a la vista, de acuerdo con lo preceptuado en el art. 440 de la LEC, y en su día, dicte Sentencia desestimatoria de la demanda de desahucio por precario".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Madrid dictó sentencia de fecha 22 de octubre de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"Que DESESTIMANDO la demanda interpuesta en nombre de CALAKLA, S.L., absuelvo de ella a los demandados SEREVAMA, S.A. y D. Sixto. Todo ello con imposición de costas a la parte demandante".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Calakla, S.L.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 12.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 116/2022, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 10 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS: ESTIMAR PARCIALMENTE el recurso de apelación interpuesto por la demandante CALAKLA SL contra la sentencia de fecha 22 de octubre de 2021, dictada en autos civiles Juicio Verbal (Desahucio falta pago) 189/2021 seguidos en el Juzgado de 1ª Instancia nº 16 de Madrid en los que fueron demandados D. Sixto y SEREVAMA SA, y en consecuencia, DEBEMOS REVOCAR Y REVOCAMOS PARCIALMENTE la referida resolución, únicamente en el sentido de no hacer imposición de las costas causadas en la primera instancia este proceso, manteniendo en todo lo demás la resolución recurrida, no haciendo imposición de las costas causadas en esta alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación*

1.- La procuradora D.ª Olga Muñoz González, en representación de Calakla, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"MOTIVO PRIMERO.- Vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución, de conformidad con el artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por error en la valoración de la prueba, en cuanto a la interpretación que realiza el Juzgado de Primera Instancia en su sentencia, así como la Sentencia recurrida sobre el documento número 5 del escrito de demanda, en concreto la comunicación de 8 de mayo de 2020 dirigida por el arrendatario al arrendador.

MOTIVO SEGUNDO.- Vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución, de conformidad con el artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por error en la valoración de la prueba, en cuanto a la interpretación que realiza la Sentencia recurrida sobre el documento número 4 del escrito de demanda, en concreto las comunicaciones remitidas por mi mandante el 27 de mayo y el 9 de octubre de 2020.

MOTIVO TERCERO.- Vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución, de conformidad con el artículo 469.1.4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por error en la valoración de la prueba, en cuanto a la interpretación que realiza la Sentencia recurrida sobre los documentos 1 a 3 del escrito de oposición a la demanda, en concreto la Resolución de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid de 11 de julio de 2019 por la que se comunica a la arrendataria la suspensión parcial de su actividad y las actas de inspección previas".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"MOTIVO PRIMERO.- Infracción del artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos y, en consecuencia, infracción del artículo 27.1 de la misma ley.- El cumplimiento parcial en la obligación asumida por el arrendatario del pago completo de la renta arrendaticia supone un incumplimiento contractual suficiente que faculta al arrendador a promover la resolución del contrato.- Recurso Extraordinario de Casación en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de la Sala I del Tribunal Supremo, en concreto a las STS n.º 1219/2008 de 19 de diciembre, STS n.º 973/2002 de 15 de octubre y STS n.º 193/2009 de 26 de marzo.-

MOTIVO SEGUNDO.- Infracción del artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con remisión al artículo 1.255 del Código Civil.- No puede declararse la nulidad de la cláusula contractual que impone al arrendatario la obligación de reparación y conservación del inmueble arrendado por contravenir lo dispuesto en el artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, siendo que prevalece la voluntad de las partes expresada en el contrato frente a lo dispuesto en el artículo 21 de la citada norma.- Recurso Extraordinario de Casación en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de la Sala I del Tribunal Supremo, en concreto a las STS n.º 582/2009 de 9 de septiembre, STS n.º 783/2021 de 15 de noviembre, STS n.º 539/2017 de 3 de octubre, STS n.º 281/2022 de 4 de abril y STS n.º 74/2018 de 14 de febrero.-

MOTIVO TERCERO.- Infracción del artículo 1.124 del Código Civil.- No existe incumplimiento contractual por parte del arrendador y, en consecuencia, el incumplimiento del arrendatario en el pago de la renta y de cantidades asimiladas (IBI y TRU) no se encuentra justificado.- Recurso Extraordinario de Casación en su modalidad de oposición a la doctrina jurisprudencial de la Sala I del Tribunal Supremo, en concreto, de las STS n.º 3/2021 de 13 de enero y STS n.º 657/2013 de 22 de octubre.-

MOTIVO CUARTO.- Infracción del artículo 7.1 del Código Civil y de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo en relación a la teoría del silencio y de los actos propios .- No puede predicarse que el silencio del arrendatario en relación al cumplimiento de los requisitos establecidos en el Real Decreto 15/2020, sea suficiente para eludir el cumplimiento de los mismos.- Recurso Extraordinario de Casación en su modalidad de

oposición a la doctrina jurisprudencial de la Sala I del Tribunal Supremo, en concreto, de las STS n.º 471/2021 de 29 de junio y STS n.º 808/2010 de 26 de junio.-

MOTIVO QUINTO.- Infracción de los artículos 3 y 4 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.- Falta de acreditación de los requisitos para la aplicación de la moratoria en la renta arrendaticia prevista en el Real Decreto 15/2020.- Recurso Extraordinario de Casación por interés casacional al aplicar, la sentencia recurrida, una norma cuya vigencia es inferior a cinco años, sin que exista doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido.-

MOTIVO SEXTO.- Infracción del artículo 1 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.- Indevida aplicación de la moratoria en la renta arrendaticia por su aplicación extemporánea más allá del límite de cuatro mensualidades previsto en la norma.- Recurso Extraordinario de Casación por interés casacional al aplicar, la sentencia recurrida, una norma cuya vigencia es inferior a cinco años, sin que exista doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido.-".

2.- Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala, y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas ante la misma las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 5 de julio de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir los recursos de casación y extraordinario por infracción procesal interpuestos por la representación procesal de Calakia, S.L. contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 10 de octubre de 2022, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 12.ª, en el rollo de apelación n.º 116/2022, dimanante del juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas n.º 189/2021, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Madrid.

2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que la parte recurrida formalice por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría.

Contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

3.- Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.- Por providencia de 4 de marzo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 24 de abril del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente proceso partimos de los antecedentes siguientes:

1º.- El objeto del proceso

El proceso versa sobre la acción de desahucio por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas. La suma reclamada, por tales conceptos, asciende a 261.326,86 euros. Las acciones acumuladas son interpuestas por la entidad demandante Calakla, S.L., contra la también mercantil Serevama, S.A., así como contra D. Sixto, como garante personal del contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, que vincula a las partes de 21 de diciembre de 2017, y que recae sobre cuatro locales comerciales destinados a la prestación de servicios sanitarios.

Dichos locales habían sido adquiridos por Calakla, S.L., mediante escritura pública de compraventa de 21 de diciembre de 2017. En concreto, tres de ellos, los ubicados en la planta alta y los dos en planta baja, de la mercantil Centro Médico Monforte Vaguada, S.A.; el situado en la planta sótano de la demandada Severama, S.A. Ambas vendedoras representadas por el mismo administrador único el codemandado D. Sixto y con el mismo domicilio social.

Los precitados locales estaban gravados con hipotecas.

El precio total de la operación ascendió a 1.700.000 euros. De los que 880.000 euros, correspondientes a la mercantil Centro Médico Monforte Vaguada, S.A., se abonaron de la forma siguiente: 40.069,99 euros, para pago de la deuda existente con la Tesorería de la Seguridad Social, y 839.930,01 euros, para el pago del préstamo hipotecario.

Y de los 820.000 euros, correspondientes al local vendido por Serevama, S.A., se retuvieron 55.943,14 euros, por la compradora Calakla, S.L., para pago de la deuda existente con la Tesorería de la Seguridad Social; 46.401,77 euros de pago de la primera mensualidad de arrendamiento y dos meses de renta pactada en concepto de fianza; 409.494,98 euros, para pago de crédito hipotecario pendiente de amortización; así como otros 5.000 euros, en concepto de gastos de cancelación de cargas. Del resto de 303.160,11 euros, se transfirieron 220.000 euros a una cuenta de la vendedora Severama, y los 83.160,11 euros restantes se abonaron mediante cheque nominativo a favor de dicha vendedora.

El mismo día de la compra de los referidos locales, el 21 de diciembre de 2017, la demandante Calakla, S.L., los arrienda a Serevama S.A., con la garantía personal D. Sixto, por un plazo de 8 años, y por una renta mensual de 12.750 euros, que se incrementará con el importe del IVA, más retenciones legales que procedan.

En la cláusula octava del contrato se pactó que:

"Con renuncia expresa a lo dispuesto en el art. 30, en relación con el artículo 21 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, la ARRENDATARIA se obliga a hacer por su cuenta, a su cargo y bajo su responsabilidad, las obras de reparación, conservación, sustitución y mantenimiento de los LOCALES y sus instalaciones, incluyendo las relativas a los desperfectos que se produzcan, y las derivadas del desgaste por el uso ordinario".

En la condición 18, apartado b) del contrato, se pactó el afianzamiento personal de D. Sixto, para responder solidariamente, junto con la arrendataria, de todas las obligaciones dimanantes del contrato y especialmente del pago de la renta y la entrega de los locales a su finalización.

2º.- El proceso en primera instancia

La demanda se fundamentó en que, en diciembre de 2018, la arrendataria comenzó a incumplir el contrato, al dejar de pagar la renta más el IBI correspondiente. Por esta razón, el 19 de marzo de 2019, la arrendadora le envió un burofax en reclamación del importe de las rentas adeudadas. A esta comunicación siguieron otras muchas, sin que la demandada contestara hasta que, en abril de 2020, con motivo de la pandemia del COVID 19, la arrendataria solicitó la suspensión del pago de la renta.

El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 16 de Madrid, que lo tramitó por el cauce de juicio verbal 189/2021.

La parte demandada se opuso, a tales efectos alegó, entre otras cuestiones, que, si bien reconocía adeudar las rentas de los meses de abril a diciembre de 2020 y enero de 2021, consideraba que no eran exigibles dada la moratoria prevista en el Real Decreto-Ley 15/2020. Con respecto al pago del IBI, señaló que el incumplimiento de dicha obligación responde a que la actora había incumplido, a su vez, sus obligaciones contractuales, al no haber procedido a realizar las obras necesarias de conservación y mantenimiento del local, lo que provocó el cese de la actividad, en la planta alta arrendada, por orden de sanidad.

Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, se dictó sentencia desestimatoria de la demanda, con base en el argumento de que:

"[...] a la fecha de interposición de la demanda de desahucio por falta de pago de la renta y asimilados (-art.410 I-EC-), cual es el objeto de esta demanda, la arrendataria estaba exenta de su pago conforme al citado art. 1 del ya mencionado Real Decreto Ley, lo que impide sin mayores razonamientos desestimar la demanda en atención a la moratoria aplicable al contrato.

"Debiéndose señalar a mayor abundamiento que el estado de alarma declarado por el Real Decreto 926/2020 finalizó a las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020. Si bien el Consejo de Ministros aprobó el 3 de noviembre una prórroga del Estado de alarma por un periodo de 6 meses desde las 00:00 horas del 9 de noviembre de 2020 hasta las 00:00 horas del 9 de mayo de 2021".

3º.- El proceso en segunda instancia

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación que, por turno de reparto, correspondió a la sección duodécima de la Audiencia Provincial de Madrid, que confirmó la pronunciada por el juzgado, salvo en el pronunciamiento sobre costas.

El tribunal provincial razonó, en síntesis, que la cantidad de 1.710 € que, en el momento de interponer la demanda adeudaba la parte demandada, proviene de que ésta, en los meses de junio, julio y noviembre de 2019 y marzo de 2020, en vez de ingresar 15.427,50 €, que era el importe de la renta más el IVA, ingresó 15.000 €, por lo que no nos encontrábamos ante el impago de una mensualidad de renta completa, sino de diferentes cantidades que, en comparación con el importe total de lo adeudado, no son especialmente significativas. Tampoco, apreciadas conjuntamente se puede entender que representen una cantidad suficientemente elevada como para justificar la resolución contractual que la actora insta.



Se consideró que se cumplían los requisitos para la aplicación del Real Decreto-Ley 15/2020, puesto que el documento 5, aportado con la demanda, acredita que, tras la entrada en vigor del Real Decreto-Ley 15/2020, la demandada requirió a la actora para que le concediese una moratoria en el pago de las rentas, concretamente el 8 de mayo y el 26 de junio de 2020, sin que constase que, ante tales requerimientos, la hoy demandante haya cuestionado que la actora cumpliera los requisitos del artículo 257.1 del Real Decreto Legislativo 1/2010, de 2 de julio, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Sociedades de Capital. Al contrario, consta que el 27 de mayo de 2020 contestó a la comunicación de 8 de mayo de ese año, en la que, si bien no se aceptaba expresamente la moratoria, se condicionaba únicamente al establecimiento de una forma amortización de los plazos de las rentas debidas y, además, no se aludía al incumplimiento de los requisitos previstos en el precitado artículo 257.1, como causa impeditiva de la moratoria solicitada (folio 87). En cualquier caso, es aplicable la doctrina del silencio como manifestación de voluntad, con cita de la sentencia de 29 de junio de 2021 de este tribunal.

Continuó la sentencia su fundamentación, con el argumento de que la cláusula octava del contrato suscrito era nula y, además, la arrendadora había incumplido sus obligaciones contractuales, con lo que la demandada quedaba liberada del cumplimiento de las suyas; es decir, del abono de las cantidades asimiladas en concepto de renta, toda vez que el local litigioso no se encontraba en el estado debido, lo que determinó la apertura de expediente administrativo por sanidad.

Las actas de inspección y resoluciones adoptadas por la Consejería de Sanidad, que se aportaron con la contestación a la demanda, evidencian la existencia de goteras y desprendimientos del techo, lo cual se constata en las inspecciones efectuadas el 10 de mayo de 2018, 8 de julio de 2019 y 30 de octubre de ese mismo año, lo que lleva a dicha Consejería a concluir que la instalación de la arrendataria "no garantiza los medios y elementos para el desarrollo de la actividad asistencial en condiciones higiénicas", (documentos 3 y 4 de la contestación).

No obstante, estima el recurso en cuanto a la no imposición de costas.

4º.- Los recursos extraordinarios

Contra dicha sentencia se interpuso por la arrendadora recursos extraordinarios de infracción procesal y de casación.

Recurso extraordinario por infracción procesal

SEGUNDO.- Examen del primer motivo por infracción procesal

El primer motivo se fundamenta en la vulneración de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución, de conformidad con el artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por error en la valoración de la prueba, en cuanto a la interpretación que realiza el juzgado, así como la sentencia recurrida sobre el documento número 5 del escrito de demanda, en concreto la comunicación de 8 de mayo de 2020, dirigida por el arrendatario al arrendador.

A los efectos decisorios de tal motivo, hemos de partir de la base de que constituye reiterado criterio de este tribunal que la casación no es una tercera instancia, y por esta razón solo, de forma excepcional, se admite la revisión de la valoración probatoria del tribunal sentenciador por la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de alguna prueba, o bien por la concreta infracción de una norma tasada de valoración probatoria, siempre que, por resultar manifiestamente arbitraria o ilógica, no supere, conforme a la doctrina constitucional, el test de la racionalidad exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 de la Constitución (sentencias 31/2020, de 21 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 674/2020, de 14 de diciembre; 681/2020, de 15 de diciembre; 59/2022, de 31 de enero; 391/2022, de 10 de mayo; 544/2022, de 7 de julio; 653/2022, de 11 de octubre; 847/2022, de 28 de noviembre; 217/2023, de 13 de febrero o más recientemente 380/2024, de 14 de marzo, entre otras muchas).

También constituye jurisprudencia asentada la que proclama que no todos los errores en la valoración probatoria tienen relevancia, dado que es necesario que concurren, entre otros requisitos, los siguientes: 1.º) que se trate de un error fáctico, -material o de hecho-, es decir, sobre las bases fácticas que han servido para sustentar la decisión; y 2.º) que sea patente, manifiesto, evidente o notorio, lo que se complementa con el hecho de que sea inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales (sentencias 418/2012, de 28 de junio; 262/2013, de 30 de abril; 44/2015, de 17 de febrero; 208/2019, de 5 de abril; 141/2021, de 15 de marzo; 59/2022, de 31 de enero; 391/2022, de 10 de mayo y 217/2023, de 13 de febrero).

El motivo se construye sobre la base de que, en el escrito de 8 de mayo de 2020, la demandada no solicita el sometimiento a la moratoria fijada en el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Mas, en dicho escrito de 8 de mayo de 2020 (f 106), sí se solicita literalmente dicha moratoria. Ahora bien, que se cumplan los requisitos legalmente requeridos para su operatividad a través de la aportación de los documentos acompañados con dicha petición, conforma, en su caso, una infracción legal constitutiva de un motivo de casación, sin que se trate de un error en la valoración de la prueba; pues la sentencia recurrida no discute cuáles fueron los documentos que se acompañaron con el precitado escrito, ni su literalidad. La consideración del recurrente de que dicho documento no cumple los requisitos de los arts. 3 y 4 del Real Decreto Legislativo 15/2020, es una valoración jurídica sobre la infracción de dichos preceptos legales propia del recurso extraordinario de casación.

TERCERO.- Segundo motivo del recurso extraordinario por infracción procesal

Se alega la infracción de los mismos preceptos, por error en la valoración probatoria, en cuanto a la interpretación que se realiza de las comunicaciones de 27 de mayo y 9 de octubre de 2020 que, para la sentencia de la audiencia, suponen existió una admisión tácita sobre el cumplimiento de los requisitos del Real Decreto 15/2020.

Tampoco apreciamos error en la valoración de la prueba con respecto al documento de 27 de mayo de 2020, en el que, tras haber recibido la petición de moratoria del 8 de mayo previo, se señala que "[...] respecto de la solicitud de moratoria del pago de las rentas debes decirme a la mayor brevedad posible para formalizar, en su caso, el anexo correspondiente para qué mensualidades hablaríamos así como los plazos en que procederías a amortizar las rentas aplazadas", al tiempo que se recuerda a la demandada que, con independencia de la moratoria de pago que podamos establecer para las rentas antes referidas, como te hemos comunicado, en varias ocasiones, se nos adeudan diversas cantidades entre ellas 126.074,05 euros, en concepto de rentas y cantidades asimiladas, amén de otras sumas de dinero. También, con relación a las obras de reparación de la planta primera, se hace referencia a la condición de vendedora de la demandada, y a las cláusulas contractuales quinta relativa a que el arrendatario asumirá los gastos de mantenimiento y suministro de instalaciones y servicios; la 8.ª, en la que se obliga a efectuar las obras de reparación, conservación, sustitución y mantenimiento de los locales; y la undécima, en la que asume el deber de contratar una póliza de seguros que cubra los daños materiales en los locales.

La conclusión probatoria de la audiencia de que en dicho documento "si bien no aceptaba expresamente la moratoria se condicionaba únicamente al establecimiento de una forma de amortización de los plazos de las rentas debidas, y, en todo caso, no se aludía al incumplimiento de los requisitos previstos en el art. 257.1 del Texto Refundido de la Ley de Sociedades de Capital, referidos anteriormente como causa impeditiva de la moratoria solicitada", de ninguna manera, implica una conclusión irracional, ilógica o absurda que vulnere el art. 24.1 CE, ni conforma un error patente, manifiesto, evidente o notorio, que sea inmediatamente verificable, de forma incontrovertible, a partir de las actuaciones judiciales.

Tampoco, en dicho fundamento de derecho, se valora el documento de 9 de octubre de 2020, por lo que ningún error se pudo cometer al respecto, máxime además cuando en él la arrendadora se dirige a la mercantil arrendataria señalando que: "[...] por otro lado recordarles que, conforme a su solicitud durante las mensualidades de abril, mayo, junio y julio de 2020, se les ha aplicado la moratoria en el pago de la renta, en base a lo previsto en el Real Decreto Ley 15/2020. No obstante Vds. no han cumplido con sus obligaciones derivadas del contrato, por lo que por medio de la presente les comunicamos que damos por resuelta dicha moratoria, procediendo a requerirles al pago de las cantidades aplazadas" (f 191).

CUARTO.- Motivo tercero del recurso por infracción procesal

El motivo se fundamenta de la misma manera a través de la alegación de la vulneración del artículo 24 de la Constitución, en relación con el artículo 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, de nuevo por error en la valoración de la prueba en cuanto, en esta ocasión, a la interpretación que realiza la sentencia recurrida sobre los documentos 1 a 3 del escrito de oposición a la demanda, en concreto la resolución de la Consejería de Sanidad de la Comunidad de Madrid de 11 de julio de 2019, por la que se comunica a la arrendataria la suspensión parcial de su actividad y las actas de inspección previas.

El argumento de la sociedad recurrente consiste, en esta ocasión, en que la resolución administrativa de 11 de julio de 2019, por la que se comunica a la arrendataria la suspensión parcial de su actividad y las actas de inspección previas, no justifican el incumplimiento de la demandada de su obligación legal y contractual de pago de la renta y cantidades asimiladas en razón a una supuesta inobservancia de sus obligaciones de conservación y mantenimiento del inmueble; toda vez que la persistencia de goteras y desprendimientos del

techo se trata de una de las seis deficiencias apreciadas y que, además, no puede considerarse, como hace la sentencia recurrida, un incumplimiento grave y relevante, que libere a la arrendataria de su obligación de pagar las cantidades correspondiente al IBI.

Se trata, en definitiva, se dice en el recurso, de una conclusión absurda e ilógica de la única prueba aportada al respecto para acreditar la supuesta responsabilidad de la arrendadora en el cierre parcial de la actividad, al no quedar acreditada la entidad del daño, las causas de dichas deficiencias, ni la responsabilidad de la actora, máxime cuando no se aportó un informe pericial, y la arrendataria era la anterior titular del inmueble, que estaba conforme con su estado previo, que perfectamente conocía.

Tampoco podemos aceptar dicho motivo, en tanto en cuanto no nos hallamos ante una suerte de valoración probatoria a la que quepa asignar la condición de arbitraria o irracional, sino que realmente nos encontramos ante una apreciación de naturaleza jurídica, cual es, si la existencia de unas goteras y unos desprendimientos en el techo, que afectan a las condiciones higiénicas de un servicio sanitario, sin otras especificaciones relativas a su entidad y origen de los desperfectos, pueden reputarse como justificativas de la suspensión del pago de la renta y cantidades asimiladas por parte del arrendatario, que sigue en posesión de los cuatro locales.

Esta Sala ha establecido que la existencia de un error patente o arbitrariedad en la valoración de la prueba, que implique la vulneración del derecho fundamental a la tutela judicial efectiva que proclama el art. 24.1 CE, se refiere exclusivamente a la valoración realizada en orden a la determinación o fijación de los hechos y no a las valoraciones jurídicas extraídas de los hechos considerados probados (sentencia 26/2017, de 18 de enero).

En definitiva, como señalamos en la sentencia 123/2022, de 16 de febrero:

"No cabe confundir la revisión de la valoración de la prueba, que se refiere a la fijación o determinación de los hechos, con la revisión de las valoraciones jurídicas extraídas de los hechos considerados probados. Ambas cuestiones se refieren a ámbitos diferentes, fácticos y jurídicos, respectivamente. En el recurso extraordinario por infracción procesal, la primera revisión es posible, en los términos excepcionales antes indicados; mientras que la segunda es jurídica y deberá ser impugnada, en su caso, en el recurso de casación, si con tal valoración se infringe la normativa legal reguladora de la materia y su interpretación jurisprudencial".

Por consiguiente, la determinación de si estaba justificada la inobservancia de la obligación de la demandada de satisfacer el importe de la renta y cantidades asimiladas, por las deficiencias apreciadas en uno de los cuatro locales arrendados, será examinada por el tribunal al conocer del recurso de casación con respeto a los hechos fijados por la audiencia.

Recurso de casación

QUINTO.- Examen de los tres primeros motivos del recurso de casación

Estos motivos se formulan de la forma siguiente:

El motivo primero denuncia la infracción del artículo 35 de la Ley de Arrendamientos Urbanos en relación con el artículo 27.1 de la misma ley. En su formulación, se sostiene que el cumplimiento parcial en la obligación asumida por el arrendatario del pago completo de la renta supone un incumplimiento contractual suficiente, que faculta al arrendador a promover la resolución del contrato, y cita como jurisprudencia infringida la establecida en las sentencias 973/2002 de 15 de octubre, 1219/2008 de 19 de diciembre, y 193/2009 de 26 de marzo.

En el motivo segundo, se considera vulnerado el artículo 4.3 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, con remisión al artículo 1.255 del Código Civil; toda vez que no puede declararse la nulidad de la cláusula contractual que impone al arrendatario la obligación de reparación y conservación del inmueble arrendado, al prevalecer la voluntad de las partes expresada en el contrato frente a lo dispuesto en el artículo 21 de la citada norma. Se citan, en esta ocasión, las sentencias 582/2009 de 9 de septiembre, 539/2017 de 3 de octubre, 74/2018 de 14 de febrero, 783/2021 de 15 de noviembre y 281/2022 de 4 de abril.

El motivo tercero, se fundamenta en la lesión del artículo 1.124 del Código Civil, al razonar la sentencia recurrida que no existe incumplimiento contractual por parte del arrendador y, en consecuencia, el incumplimiento del arrendatario en el pago de la renta y de cantidades asimiladas (IBI y TRU) no se encuentra justificado, con cita de las SSTs 657/2013 de 22 de octubre y 3/2021 de 13 de enero.

En el desarrollo de los motivos, se señala, en síntesis, que el incumplimiento parcial de pago de las mensualidades de renta de los meses de junio, julio y noviembre de 2019 y de marzo de 2020, por importe de 1710 euros, es bastante para la resolución del contrato; pues supone la inobservancia de la principal obligación de la arrendataria sin necesidad de que sea proporcionada al importe de la renta. Incluso, señala que persiste el impago de la renta y cantidades asimiladas que se eleva a la fecha de interposición del recurso de casación

a 544.520,41 euros. En segundo término, que en un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda es legítimo pactar una cláusula como la octava del contrato; y, además, que el impago del IBI está injustificado con fundamento a la existencia de goteras y desprendimientos del techo del local de primera planta.

En definitiva, la íntima conexión de los precitados motivos de casación, en tanto en cuanto cuestionan la concurrencia de causa justificada del impago de la renta y cantidades asimiladas por parte de la entidad arrendataria permite su tratamiento conjunto.

No ofrece duda que es causa de resolución del contrato de arrendamiento la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario (arts. 35 y 27.1, apartado a de la LAU), y en las cláusulas cuarta y quinta del contrato litigioso se estableció la obligación de la demandada de abonar una renta mensual de 12.750 euros, más el IVA, así como los impuestos, contribuciones, tasas y cualesquiera tributos, ya sean estatales, autonómicos o municipales, directos o indirectos, que graven la titularidad, como por ejemplo el IBI e incluso la Tasa de Residuos Urbanos (T.R.U), cuando así correspondiera.

Antes de dictarse el RDL 15/2020, de 21 de abril, que estableció la moratoria del pago de la renta, la arrendataria adeudaba a la demandante, a 1 de abril de 2020, 110.646,55 euros (ver extracto de cuenta de Serevama, S.A., doc. 6 de la demanda), y cuando se contesta a la petición de moratoria, mediante escrito de 27 de mayo de 2020, ya le advierte la arrendadora a la arrendataria que, en ese momento, la renta y cantidades asimiladas pendientes de abono se elevaban a 126.074,05 euros (f 87 y 110). Esta deuda, además de los 1710 euros de impago parcial de recibos de renta, correspondía a cantidades repercutidas por IBI y tasas de residuos.

La audiencia reconoce que la demandada adeudaba tales conceptos; no obstante, considera que estaba justificado el impago de dichas sumas por la existencia de goteras y desprendimientos del techo, apreciadas en las actas de sanidad levantadas, en las que se concluye que dichos defectos determinan que la prestación sanitaria "[...] no garantiza los medios y elementos para el desarrollo de la actividad asistencial en condiciones higiénicas".

La audiencia viene a aplicar una suerte de *exceptio non adimpleti contractus* o contrato no cumplido por la arrendadora que, según su tesis, liberaría a la arrendataria de la obligación de satisfacer su principal contraprestación, cual es la de abonar las rentas y cantidades asimiladas por el uso de los locales, que conserva, sin instar, por su parte, la resolución de contrato (art. 1124 CC).

Como recordamos en la sentencia 294/2012, de 18 de mayo, cuya doctrina reproduce la ulterior sentencia 156/2016, de 15 de marzo, la excepción de incumplimiento contractual (*exceptio non adimpleti contractus*), opera en el marco del carácter sinalagmático de la relación obligatoria y del principio de reciprocidad de las obligaciones. Es un derecho a "[...] rechazar el cumplimiento de una obligación que no se ajuste a una exacta ejecución de la prestación debida con la consiguiente insatisfacción del acreedor, proyectándose sus efectos a paralizar o enervar la pretensión dirigida a obtener el cumplimiento de la prestación. Se trata, pues, de un medio de defensa que supone una negativa provisional al pago que suspende, o paraliza a su vez, la ejecución de la prestación a su cargo mientras la otra parte no cumpla con exactitud. [...] la excepción requiere que se trate del incumplimiento de una obligación básica, no bastando el cumplimiento defectuoso de la prestación, ni el mero incumplimiento de prestaciones accesorias o complementarias [...]".

Pues bien, no podemos considerar que se encuentre justificada la inobservancia de la principal obligación de la demandada de satisfacer las cantidades asimiladas a la renta, mediante la constatación de la existencia de unas goteras y desprendimientos del techo de la planta primera, cuyo origen y gravedad se desconocen, al no venir avaladas a través de la correspondiente prueba pericial, que aclarase qué clase de obras eran requeridas para subsanar tales defectos, el tiempo de ejecución que precisaban, las causas que las provocaron y su coste económico; circunstancias que, desde luego, no resultan demostradas a través de unas actas de la inspección sanitaria, que ordena la suspensión de la actividad de la planta primera por falta de condiciones higiénicas sin más especificaciones, ni cualificación de los inspectores para valorar vicios constructivos.

Lejos de ello, la demandada continua en la explotación del arriendo, que no se limitaba además a la planta primera, sino que se extendía a tres locales más, los dos de la planta baja y el correspondiente al sótano, y máxime cuando las causas de suspensión de los servicios médicos de podología, fisioterapia y radiodiagnóstico no se limitaban a los precitados desperfectos, sino al incumplimiento de otros requisitos sanitarios inobservados por la arrendataria.

Por otra parte, concurren, en este concreto caso, sendas circunstancias que deben ser valoradas. La primera de ellas, que la demandada Severama, S.A., era perfecta conocedora del estado del inmueble en tanto en cuanto vendió el sótano a la demandante. El local ubicado en la planta alta y los dos en planta baja, fueron vendidos, en la misma escritura pública de compraventa, por la mercantil Centro Médico Monforte Vaguada, S.A. Ambas vendedoras fueron representadas por el mismo administrador único, el codemandado D. Sixto, y con el mismo

domicilio social. La conexión entre ambas mercantiles es clara y el conocimiento del estado del inmueble no cabe ignorarlo la arrendataria, así como la indiscutible relación entre ambos negocios jurídicos, puesto que, primero, se compra, y el mismo día se arrienda a una de las vendedoras.

Pues bien, en la condición 8.^a del contrato, la arrendataria Serevama, S.A., asumió convencionalmente, con renuncia expresa a lo dispuesto en el art. 30, en relación con el art. 21 de la LAU, la realización de las obras de reparación, conservación, sustitución y mantenimiento de los locales, claro está durante el plazo de vigencia del contrato de ocho años, no susceptible de prórroga (cláusula tercera), al amparo de la libertad de pacto consagrada en el art. 1255 CC, y viable en los contratos de arrendamiento para uso distinto de vivienda que, conforme al art. 4.3 de la LAU, se rigen por la voluntad de las partes, sin perjuicio de lo dispuesto en los títulos I y IV de la misma, en los que no se encuentra ubicado el art. 21 de la LAU, incluido en el título II de la ley; y, en este caso, la renuncia es expresa y clara como resulta de la precitada estipulación del contrato, antes transcrita, cuya lectura no permite albergar dudas interpretativas.

Como hemos manifestado, con reiteración, la renuncia supone una declaración de voluntad, recepticia o no, según los casos, dirigida al abandono o dejación de un beneficio, cosa, derecho, expectativa o posición jurídica, que, como manifestación de voluntad llevada a cabo por el titular de un derecho, hace dejación del mismo, y para cuya validez se exige que sea clara, terminante e inequívoca, sin quepa deducirla de actos susceptibles de ambiguos o divergentes significados, y que, en cualquier caso, debe interpretarse restrictivamente (sentencias 983/2001, de 30 de octubre, 609/2017, de 15 de noviembre; 190/2021, de 31 de marzo y 314/2022, de 20 de abril).

Pues bien, en el presente caso, ninguna duda ofrece lo pactado por las partes en la cláusula octava del contrato, que reúne los requisitos legalmente exigidos para su operatividad jurídica.

Con los datos concurrentes, no cabe considerar tampoco que se hayan sobrepasado los límites que a la autonomía de la voluntad impone el art. 1255 del CC (normas imperativas, moral y orden público) para que no sea aplicable la cláusula de renuncia.

Es, por ello, que procede estimar estos tres motivos del recurso de casación interpuesto.

SEXTO.- *Los otros tres motivos de casación*

La estimación de los precedentes motivos de casación determinan la carencia de interés jurídico para entrar a conocer los otros motivos alegados por la demandante, dado que, si existe un incumplimiento resolutorio previo al eventual juego normativo del RDL 15/2020, éste no genera el efecto de rehabilitar causas resolutorias anteriores, sino que se refiere a la moratoria del pago de las rentas devengadas a consecuencia de la pandemia, y así su artículo 1.2 se refiere a que "[...] la renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas".

SÉPTIMO.- *Asunción de la instancia*

Procede en consecuencia asumir la instancia y estimar el recurso de apelación interpuesto contra la sentencia dictada por el juzgado de primera instancia; puesto que constituye causa resolutoria del contrato de arrendamiento, conforme la remisión que el art. 35 de la LAU hace al art. 27.2 a) de dicho texto legal, "[...] la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario". Y tal impago, como hemos visto, se ha producido, lo que determina la procedencia de la acción deducida.

La acción resolutoria determina la inaplicación de la moratoria del RDL 15/2020, amén de que no consta se viniera abonando el pago de la renta en las condiciones establecidas en aquella disposición general, y, con ello, procede entrar en el conocimiento de la pretensión de reclamación del importe de lo adeudado.

La propia parte arrendataria y la sentencia de la audiencia reconocen que las rentas reclamadas no se han pagado o se hicieron parcialmente con respecto a los meses indicados.

La repercusión del IBI la consideramos correcta, ya que viene avalada por medio de una prueba documental practicada con la aportación de las facturas correspondientes, recibos y pagos efectuados (f 197 y siguientes), y máxime, además, cuando la parte demandada conocía dicha fiscalidad, al ser la anterior propietaria de la planta alta arrendada, así como el codemandado garante Sr. Sixto , administrador único también de la otra propietaria vendedora Centro Médico Monforte Vaguada, S.A., dedicada a la misma actividad y con el mismo domicilio social, lo que demuestra, insistimos, la evidente conexión existente entre ambas mercantiles vendedoras y sin duda para tomar constancia de tal dato.

Por otra parte, la demandada, en idónea situación para ello, no ofrece ninguna otra alternativa, ni explica las razones, con un mínimo de rigor, por las que entiende que las sumas reclamadas por tal concepto no son correctas, sin que baste al respecto el genérico argumento de su falta de justificación.

Conforme al art. 220.2 LEC, en los casos de reclamaciones de rentas periódicas, cuando la acción de reclamación se acumule a la acción de desahucio por falta de pago y el demandante lo hubiere interesado expresamente en su escrito de demanda, como acontece en el caso que nos ocupa, la sentencia incluirá la condena a satisfacer también las rentas debidas que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, tomándose como base de la liquidación de las rentas futuras, el importe de la última mensualidad reclamada al presentar la demanda.

Procede, igualmente, la condena del codemandado Sr. Sixto ; toda vez que, en la cláusula 18 del contrato de arrendamiento litigioso, se pactó su afianzamiento personal para responder solidariamente, junto con la arrendataria, de todas las obligaciones dimanantes del contrato y especialmente del pago de la renta y la entrega de los locales a su finalización. Pacto que, desde luego, le vincula y obliga a hacer honor al compromiso voluntariamente asumido (arts. 1091, 1822 y 1831.2º CC).

OCTAVO.- Costas y depósito

La estimación de la demanda conlleva la imposición de las costas de primera instancia a los codemandados, sin que se aprecien serias dudas de hecho o de derecho para excepcionar el régimen del vencimiento (art. 394 LEC).

La estimación del recurso de apelación conlleva no se haga pronunciamiento en costas de la alzada, así como tampoco del recurso de casación que se estima (art. 398 LEC).

La desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal conduce a la imposición de las costas de dicho recurso (art. 398 LEC).

Procede la devolución de los depósitos constituidos para apelar y recurrir en casación y la pérdida del correspondiente al extraordinario por infracción procesal (disposición adicional 15, apartados 8 y 9, LOPJ).

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido :

1.º- Desestimar el recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto por Calakla, S.L., con imposición de costas a la recurrente, y pérdida del depósito constituido para recurrir.

2.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por Calakla, S.L., contra la sentencia 371/2022, de 10 de octubre, dictada por la sección duodécima de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 116/2022, sin hacer especial condena en costas, y con devolución del depósito constituido para recurrir.

3.º- Casar y anular dicha sentencia y, con estimación del recurso de apelación formulado por la entidad demandante Calakla S.A. contra la sentencia 287/2021, de 22 de octubre, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 16 de Madrid, en los autos de juicio verbal 189/2021, revocamos dicha resolución y, en su lugar, dictamos otra, en virtud de la cual:

a) Se declara resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto al de vivienda de fecha 21 de diciembre de 2017, suscrito por la mercantil Calakla S.L., en calidad de arrendadora, y Serevama, S.A., en concepto de arrendataria, con condena a la arrendataria a poner los locales arrendados libres, vacuos y expeditos a disposición de la entidad actora, bajo advertencia de lanzamiento en otro caso.

b) Se condena, solidariamente, a Severama, S.A., y a D. Sixto al pago de 261.326,86 €, en concepto de rentas adeudadas y cantidades asimiladas, así como al pago de las cantidades que, en concepto de renta o cantidades asimiladas, se vayan devengando desde la interposición de la demanda hasta la efectiva entrega del inmueble, más los intereses legalmente establecidos desde la fecha de interposición de demanda para la primera cantidad y desde que vaya venciendo su pago para las segundas.

c) Se condena a los codemandados al pago de las costas de primera instancia correspondientes a las acciones contra ellos deducidas.

d) No se hace especial pronunciamiento con respecto a las costas de segunda instancia y se acuerda la devolución del depósito constituido para apelar.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de Sala.



Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ