



Roj: **STS 2770/2023 - ECLI:ES:TS:2023:2770**

Id Cendoj: **28079119912023100009**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **19/06/2023**

Nº de Recurso: **4663/2022**

Nº de Resolución: **966/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO GARCIA MARTINEZ**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Madrid, núm. 55, 17-02-2021 proc. 770/2020),
SAP M 521/2022,
STS 2770/2023,
AATS 12638/2023**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 966/2023

Fecha de sentencia: 19/06/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4663/2022

Fallo/Acuerdo: Sentencia Desestimando

Fecha de Votación y Fallo: 23/05/2023

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Procedencia: Audiencia Provincial de Madrid. Sección 13ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

Transcrito por: EMGG Nota:

CASACIÓN núm.: 4663/2022

Ponente: Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Juan Manuel Ávila de Encío

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 966/2023

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Juan María Díaz Fraile

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 19 de junio de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Catella Property Spain, S.A. y Catella Asset Management Iberia, S.L., representadas por la procuradora D.ª Silvia Vázquez Senín, bajo la dirección letrada de D. José

Marcelino Pajares Villarroya, contra la sentencia núm. 17/2022, dictada el 25 de enero de 2022 por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid y complementada por auto de 27 de abril de 2022, en el rollo de apelación n.º 618/2021, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 770/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de Madrid.

Ha sido parte recurrida D. Feliciano, D. Fermín, D. Gabino, D. Gervasio, D.ª Casilda, D.ª Claudia, D.ª Constanza, D. Imanol, D.ª Dolores y D.ª Emilia, representados por la procuradora Dña. Silvia Albite Espinosa y bajo la dirección letrada de D. Pedro José Bustamante.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO. *Tramitación en primera instancia*

1. El 26 de junio de 2020, la procuradora D.ª Silvia Albite Espinosa, en nombre y representación de D. Feliciano, D. Fermín, D. Gabino, D. Gervasio, D.ª Casilda, D.ª Claudia, D.ª Constanza, D. Imanol, D.ª Dolores y D.ª Emilia, presentó una demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, intereses legales y costas contra Catella

Property Spain S.A. y contra Catella Asset Management Iberia S.L., sobre resolución de contrato de arrendamiento del piso sito en la CALLE000 n.º NUM000 de Madrid, en la que solicitaba que :

«[...]requiriéndose al demandado por DIEZ DIAS para que, conforme establece el artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en su nueva redacción dada por Ley 4/2013, de 4 de Junio, desaloje el inmueble, o, en otro caso, comparezca y se opongá por las razones que entienda no debe la cantidad reclamada, transcurrido dicho plazo sin realizar manifestación alguna, se dictará Decreto dando por terminado el juicio de desahucio y declarando resuelto el contrato de arrendamiento del piso V de la CALLE000 n.º NUM000 de Madrid, y la buhardilla que es anexo del mismo, por la falta de pago de la renta de los meses indicados en el cuerpo de este escrito así como de las que se devenguen con posterioridad a la presentación de la demanda hasta la entrega de la posesión efectiva de la finca, solicitando ya desde este momento el lanzamiento del piso debiéndose al efecto señalar en el auto de admisión de la demanda día y hora para que tenga lugar el mismo, y a abonar a mi representada la cantidad que por rentas se adeuden hasta el momento de la recuperación de la posesión por parte de la misma y que al día de la fecha ascienden a CUARENTA Y SEIS MIL TRESCIENTOS SESENTA Y UN EUROS

(46.361,10 €), condenando a la parte demandada a estar y pasar por dicha declaración y al pago de los intereses legales producidos, con expresa imposición de las costas causadas».

2. La demanda fue turnada al Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de Madrid donde se registró como juicio verbal (Desahucio falta pago -250.1.1) núm. 770/2020. Por decreto de 10 de noviembre de 2020 fue admitida a trámite y se acordó dar traslado y requerir a la parte demandada a fin de que, en el plazo de diez días, desalojase el inmueble, pagase al acreedor o, en caso de pretender la enervación, pagase o pusiese a disposición de la actora la totalidad de las cantidades reclamadas y de las que adeudase en el momento de dicho pago, o en otro caso, como así hizo en tiempo y forma, compareciera ante el Juzgado y formulara oposición a la demanda.

3. Tras seguirse los trámites correspondientes, celebrado el juicio y practicada la totalidad de las pruebas admitidas, una vez declarados los autos conclusos para sentencia, la Magistrada-Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de Madrid dictó la sentencia n.º 54/2021, de 17 de febrero de 2021, con la siguiente parte dispositiva:



«[...]FALLO

» Que estimando enervada la acción de desahucio, ha lugar a desestimar la demanda presentada por de D. Feliciano , D. Fermín , D. Gabino , D. Gervasio , Dña. Casilda , Dña. Claudia , Dña. Constanza y D. Imanol , Dña. Dolores y Dña. Emilia , representada por Procuradora Dña. Silvia Albite Espinosa y asistida por Letrado D. Pedro Bustamante Ferosel , contra CATELLA PROPERTY SPAIN S.A. y CATELLA ASSET MANAGEMENT IBERIA S.L., absolviéndoles de sus pretensiones, con condena en costas a la parte arrendataria».

SEGUNDO. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por los demandantes, recurso al que se opuso en tiempo y forma la representación de la parte demandada al mismo tiempo que impugnaban también la sentencia y solicitaban que se revocara parcialmente en el sentido de acordar que no había lugar a condenar a sus representadas al pago de las costas causadas en la instancia. Los demandantes-apelantes se opusieron al recurso de apelación presentado de contrario.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo de apelación 618/2021 y, tras seguirse los trámites correspondientes, dictó la sentencia núm. 17/2022, de 25 de enero de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

«[...]FALLO

» Estimamos el recurso de apelación interpuesto por la representación de las comunidades de bienes DIRECCION000 Y DIRECCION001 , frente a la sentencia dictada por la titular del Juzgado de Primera Instancia n.º 55 de MADRID la cual revocamos, procediendo a la estimación de la demanda interpuesta por la representación procesal de las apelantes frente a CASTELLA PROPERTY SPAIN S.A y CASTELLA ASSET MANAGEMENT IBERIA S.L procediendo a resolver el contrato de arrendamiento firmado por las partes el 23 de julio del 2015 sobre el inmueble sito en la CALLE000 n.º NUM000 , condenando a los codemandados a dejar libre vacuo y expedito dicho inmueble en el plazo establecido con apercibimiento de lanzamiento, imponiendo las costas de primera instancia y sin hacer imposición de costas de este recurso.».

La sentencia se complementó por auto de 27 de abril de 2022, cuya parte dispositiva establecía:

«[...]Por todo ello LA SALA ACUERDA:

» 1. - Estimar el complemento de sentencia solicitado por la representación procesal de los Sres. Cornelio y Sres. Donato acordando completar la sentencia en el fundamento cuarto añadiendo en el mismo la imposición de costas a CASTELLA PROPERTY SPAIN S.A Y CASTELLA ASSET MANAGEMENT IBERIA S.L por la desestimación de la impugnación de la sentencia y completar la parte dispositiva de la misma añadiendo la imposición de costas de la impugnación de la sentencia a los impugnantes.

» 2.- Desestimar el complemento de sentencia solicitada por la representación procesal de CASTELLA PROPERTY SPAIN S.A Y CASTELLA ASSET MANAGEMENT IBERIA S».

TERCERO. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. La representación de Catella Property Spain, S.A. y Catella Asset Management Iberia, S.L., interpuso contra la referida sentencia y auto de complemento, recurso de casación al amparo de lo establecido en el artículo 477.2. 3.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil.

Fundamenta el recurso en cuatro motivos que introduce con los siguientes encabezamientos:

«[...]PRIMERO.- Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la doctrina jurisprudencial sobre los requisitos del requerimiento extrajudicial de pago del art. 22.4 LEC (Entre otras, sentencias del Tribunal Supremo N.º 302/2014, de 28 de mayo de 2014 y N.º 194/2021, de 12 de abril de 2021).- RESUMEN DE LA INFRACCIÓN COMETIDA : la Sentencia recurrida vulnera la doctrina jurisprudencial citada en el epígrafe, al otorgar virtualidad a los efectos de impedir la enervación de la acción a un requerimiento extrajudicial que no reunía los requisitos exigidos por dicha jurisprudencia (no se dirigía contra uno de los arrendatarios). - MODALIDAD DE INTERÉS CASACIONAL (ART. 477.3 LEC): oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo consagrada en las resoluciones indicadas en el epígrafe.

» SEGUNDO. - Al amparo del artículo 477.1 LEC. Por infracción de la doctrina jurisprudencial de la rebus sic stantibus, que, con base en los arts. 7.1 y 1258 CC, establece la necesidad de atenuar el rigor contractual ante una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias (entre otras, sentencias del Tribunal Supremo N.º 820/2013, de 17 de enero de 2013, N.º 333/2014, de 30 de junio de 2014, N.º 455/2019, de 18 de julio de 2019, y N.º 156/200, de 6 de marzo de 2020).- RESUMEN DE LA INFRACCIÓN COMETIDA : la Sentencia no considera justificado el retraso en el pago de las rentas de los meses de abril a junio de 2020 (durante la



vigencia del primer estado de alarma acordado por el Gobierno como consecuencia de la crisis generada por la COVID 19), lo que resulta contrario a la doctrina jurisprudencial expuesta en el epígrafe del presente motivo.

- MODALIDAD DE INTERÉS CASACIONAL (ART. 477.3 LEC): oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo consagrada en las resoluciones indicadas en el epígrafe.

» TERCERO. - Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la doctrina jurisprudencial que impide actuar contra los actos propios con base en el principio general de buena fe establecido en el artículo 7.1 CC (entre otras, sentencias del tribunal supremo n.º 104/2022, de 8 de febrero de 2022, n.º 320/2020, de 18 de julio de 2020, y n.º 451/2019, de 18 de julio de 2019).- - RESUMEN DE LA INFRACCIÓN COMETIDA: las Comunidades de Bienes interpusieron la demanda cuando estaban aún negociando con mis mandantes la revisión o el aplazamiento de las rentas, lo que resulta contrario a la doctrina jurisprudencial expuesta en el epígrafe del presente motivo.- MODALIDAD DE INTERÉS CASACIONAL (ART. 477.3 LEC): oposición a la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo consagrada en las resoluciones indicadas en el epígrafe.

» CUARTO. - Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la disposición adicional cuarta del real decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el covid-19, y el artículo 10 del real decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga dicho estado. - RESUMEN DE LA INFRACCIÓN COMETIDA: la Sentencia recurrida no aplica la citada Disposición Adicional 4ª del Real Decreto 463/2020, por la que se acordó la suspensión de todos los plazos de naturaleza civil, al plazo de ejercicio de la facultad de enervación de la acción de desahucio. - MODALIDAD DE INTERÉS CASACIONAL (ART. 477.3 LEC): aplicación de normas que no llevan más de cinco años en vigor».

2. Recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes, por auto de 28 de septiembre de 2022 se acordó admitir el recurso de casación interpuesto y dar traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición en el plazo de veinte días, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito la procuradora D.ª Silvia Albite Espinosa, solicitando que se dicte sentencia que desestime el recurso formulado y confirme la sentencia recurrida con imposición de las costas a la parte recurrente.

3. Por providencia de 3 de febrero de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista pública, señalándose para votación y fallo el 21 de marzo de 2023, día en el que iniciada la deliberación, en consideración a la materia a que se refiere la cuestión litigiosa, se acordó someter a la decisión del pleno de la sala el conocimiento del recurso, señalándose al efecto el día 23 de mayo de 2023, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO. Resumen de antecedentes

1. D. Feliciano , D. Fermín , D. Gabino , D. Gervasio , D.ª Casilda , D.ª Claudia y D.ª Constanza , así como D. Imanol , D.ª Dolores y D.ª Emilia interpusieron, el 26 de junio de 2020, una demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad (en concreto 46 361,10 euros por las rentas insatisfechas de los meses de abril, mayo y junio de 2020), intereses legales y costas, con base en el contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda concertado entre las comunidades de bienes DIRECCION002 , CB, y DIRECCION003 , CB, como arrendadoras, y Catella Property Spain, S.A., y

Catella Asset Management Iberia, S.L., como arrendatarias, el 1 de mayo de 2014.

Con la demanda se presentó, como documento núm. 5, una copia del burofax de 21 de mayo de 2020, recibido el 25 de mayo siguiente, en el que se requería de pago y advertía de su trascendencia:

«[a] efecto de la declaración de no poder enervar la presente acción de desahucio.-».

2. Las demandadas se opusieron a la demanda interpuesta y solicitaron su desestimación, así como la imposición de las costas a la parte actora.

Al contestar, alegaron que ya habían abonado en su integridad las rentas devengadas desde el mes de abril; que el retraso en el pago de las mensualidades de abril a junio estaba plenamente amparado por el aplazamiento reconocido por las demandantes en el contexto de una negociación entre las partes para la adaptación de la renta contractual a la situación generada por el COVID-19; que las rentas aún no estaban vencidas al interponerse la demanda por efecto de lo dispuesto en el RD Ley 15/2020, de 21 de abril, ya que las demandantes tenían la condición de grandes tenedores, siendo ellas PYMES que no superaban los límites del art. 257 LSC; que, en cualquier caso, el retraso estaba amparado, al resultar aplicable la doctrina sobre la cláusula *rebus sic stantibus* a las rentas de los meses de abril y de mayo; que, a mayor abundamiento, la resolución contractual resultaba improcedente por contradictoria con los actos propios de las demandantes y por entrañar, en cualquier caso, un claro abuso de derecho, al haber generado la actuación de aquellas, en



relación con el aplazamiento en el pago de las rentas y con los efectos del requerimiento de pago de mayo de 2020, la confianza por su parte de que aceptaban dicho aplazamiento hasta tomar una decisión definitiva sobre la revisión contractual propuesta; que, subsidiariamente, debía considerarse que el procedimiento era inadecuado al exigir la resolución de la controversia el análisis de cuestiones complejas no susceptibles de discutirse en él; y que, en cualquier caso, procedía la enervación del desahucio, ya que el requerimiento carecía de virtualidad: al haberse dirigido solo a una de las arrendatarias; al haberse dejado sin efecto por las propias demandantes, que acordaron supeditar la regularización de las rentas a la decisión final que se adoptara sobre la revisión del contrato que ellas habían interesado; y al haberse interpuesto la demanda antes de que transcurriera el plazo de 30 días concedido en el art. 22.4 LEC, puesto que este estaba suspendido de conformidad con lo previsto por las disposiciones adicionales segunda y cuarta del RD 463/2020, de 14 de marzo, o por analogía con lo dispuesto por el art. 26 LAU.

3. La sentencia de primera instancia desestimó la demanda y, con cita del art.

22.5 LEC, impuso las costas a la parte arrendataria.

El juzgado consideró acreditado el pago de las rentas reclamadas con anterioridad al requerimiento judicial del art. 440.3 LEC y centró la cuestión litigiosa, atendido lo que en la demanda se indicaba al respecto, en la determinación de si resultaba posible o no enervar la acción de desahucio, lo que resolvió en sentido afirmativo, si bien, tras señalar, previamente: (i) que el plazo de 30 días establecido por el art. 22.4 LEC no era un plazo procesal, sino civil sujeto al régimen del art. 5 CC y que, por lo tanto, no podía entenderse suspendido por la disposición adicional segunda del RD 463/20, de 14 de Marzo, ni ser considerado un plazo de caducidad o de prescripción de derechos o acciones como sostenían las demandadas; (ii) y que el art. 1 RD Ley 15/2020, de 21 de Abril, no resultaba de aplicación, ya que las comunidades de bienes no tenían la condición de persona jurídica, y tampoco se podía considerar grandes tenedores a los demandantes.

El argumento que expuso el juzgado para considerar enervada la acción de desahucio fue el siguiente:

«[D.] Fermín, en el interrogatorio de parte reconoció que mantuvieron negociaciones con los arrendatarios a raíz de que éstos les solicitaran en el mes de Marzo la condonación de la renta, ofreciéndoles ellos un aplazamiento del pago 50% de las rentas, admitiendo que "la renta de Abril la abonaron en Junio de 2020 y las de Mayo y Junio en Julio de 2020, y a partir de ahí pagan religiosamente todas las mensualidades", indicando el Legal Representante de CASTELLA PROPERTY, D. Luis Pedro, que no atendieron el pago de los recibos de Abril y Mayo porque estaban en negociaciones para que la propiedad les ayudase por el tema del Covid, que la arrendadora les quiso aplazar parte de la renta, y que hasta el 30 de Junio no tuvieron una reunión con los arrendadores por retrasos debidos a éstos.

» Si se estaba en negociaciones sobre el pago de la renta es evidente que el burofax de requerimiento de pago extrajudicial carece de validez a los efectos previstos en el artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento civil, al ser invalidada por los propios actos de la parte arrendadora. En consecuencia, debe estimarse que la acción de desahucio ha sido enervada.».

4. Los demandantes interpusieron un recurso de apelación al que se opusieron las demandadas, que reiteraron, en tal sentido, todo lo que habían alegado en el escrito de contestación, y, además, impugnaron la sentencia de primera instancia al entender que concurría la salvedad del art. 22.5 LEC y que, por lo tanto, no resultaba procedente su condena al pago de las costas, a lo que se opusieron los demandantes.

5. La sentencia de segunda instancia acogió el recurso de apelación y estimó la demanda, con imposición a las demandadas de las costas de la primera instancia y sin imponer a ninguna de las partes las costas de la alzada.

La Audiencia Provincial partió de los siguientes hechos:

i) «[L]os codemandados arrendatarios de la parte actora, dejaron de pagar las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo y junio del 2020 por razón de la pandemia y las medidas adoptadas en consecuencia ante la proclamación del Estado de alarma el 14 de marzo del 2020 al no poder utilizar el inmueble.».

ii) «[S]e intentó por las codemandadas una negociación con la propiedad solicitando la condonación de las rentas, en aplicación del artículo 1 del RDL 15/2020 de 21 de abril por tratarse de grandes tenedores, que no fue aceptada por la propiedad proponiendo esta última un aplazamiento del 50% de las rentas debidas, sin que llegaran a ningún arreglo y por ello tras el envío del Burofax que la codemandada reconoce haber recibido el 25 de mayo del 2020 las codemandadas inician contactos con la propiedad el 2 de junio del 2020 para negociar el pago de las rentas debidas, así como el contrato».

iii) «[L]as conversaciones se fueron prolongando durante el mes de junio sin llegar a ningún arreglo por lo que el día 26 de junio del 2020 se interpuso la demanda».

iv) «[E]se mismo día las codemandadas, efectuaron el pago del mes de abril del 2020, y el día 13 de julio realizaron el pago de los meses de mayo, junio y julio».

A continuación, la Audiencia Provincial afirmó que:

«[e]l burofax remitido a las codemandadas de requerimiento de pago a los efectos de enervación el 21 de mayo del 2020, aun cuando fue remitido a una de las codemandadas CASTELLA PROPERTY, este fue conocido por ambas arrendatarias pues así se desprende de la confesión del SR. Luis Pedro, administrador de CASTELLA ASSET según las escrituras de poderes, de su propia confesión, en la que reconoció haber conocido el burofax con antelación a la interposición de la demanda y por las negociaciones que mantuvieron las partes durante el mes de junio del 2020 en las que precisamente es el SR. Luis Pedro, administrador de CASTELLA ASSET, el que tras recibir el requerimiento se puso en contacto con la propiedad para negociar el pago de las cantidades adeudadas doc. N.º 32 de la contestación, luego consta que conoció el requerimiento de pago y por lo tanto ningún defecto formal puede ser apreciado en el requerimiento previo cuando consta la recepción del mismo por ambas arrendatarias, siendo este un requisito esencial para estimar los efectos enervatorios del mismo».

Finalmente, la Audiencia Provincial razonó su disconformidad con la resolución del juzgado exponiendo que:

«Si bien es cierto que tras recibir el burofax de requerimiento de pago, las codemandadas se pusieron en contacto con la propiedad para negociar la forma de pago de lo debido y el resto del contrato, no consta que en dichas conversaciones se llegara a acuerdo alguno tal y como se desprende del doc n.º 32 y 33 de la contestación, y menos de dejar sin efecto el requerimiento previo a la demanda, tal es así que con fecha 26 de junio, es decir a los 30 días del requerimiento, sin haber finalizado las negociaciones se interpuso la demanda de desahucio de falta de pago sin que en esa fecha constara que las codemandadas se habían puesto al día en el pago de las cantidades debidas, pues fue ese mismo día 26 de junio cuando las codemandadas hicieron el pago del mes de abril del 2020, siguiendo adeudando los meses de mayo y junio que se pagaron el 13 de julio del 2020.

» En consecuencia queda acreditado que las codemandadas no estaban al corriente de pago en el momento de la interposición de la demanda a pesar del requerimiento previo de pago, momento al que hay que estar para ver si procede o no la enervación de la acción, conforme al artículo 22.4 de la LEC, procediendo así a estimar el recurso de apelación».

6. Tras conocer la sentencia, las partes presentaron sendos escritos pidiendo su complemento.

Los demandantes al haber omitido la Audiencia Provincial pronunciarse sobre la impugnación formulada por las demandadas.

Y las demandadas al considerar que la Audiencia Provincial había omitido pronunciarse sobre varias excepciones oportunamente deducidas tanto en el escrito de contestación a la demandada como en el escrito de oposición al recurso de apelación, en concreto: (i) la suspensión del plazo conferido por el art. 22.4 LEC para la enervación del desahucio como consecuencia del RD 463/2020; (ii) la improcedencia de la resolución contractual por falta de incumplimiento contractual imputable (aplazamiento reconocido por las demandantes, aplicación de la doctrina *rebus sic stantibus*, o del art. 26 LAU por analogía); (iii) la improcedencia de la demanda por contraria a los actos propios de los demandantes y por entrañar abuso de derecho; (iv) y, finalmente, si se rechazara la posibilidad de debatir todo lo anterior en el procedimiento, su inadecuación por aplicación de la doctrina de la cuestión compleja.

7. En respuesta a las solicitudes de aclaración, la Audiencia Provincial dictó un auto en el que acordó: (i) completar la sentencia imponiendo a las demandadas las costas causadas por su impugnación, que debía considerarse desestimada conforme a los propios razonamientos de la resolución, aunque no se incluyera en esta un pronunciamiento expreso al respecto; (ii) y denegar el complemento solicitado por las demandadas al considerar que los temas sin pronunciamiento a los que estas se referían habían sido expresamente contestados (hay que asumir que en sentido desestimatorio) al tratar de la procedencia de la enervación y del incumplimiento de su obligación contractual de pagar las rentas.

8. Las demandadas, apeladas e impugnantes (ahora recurrentes), han interpuesto un recurso de casación por interés casacional con fundamento en cuatro motivos. El recurso ha sido admitido. Y los demandantes, apelantes (ahora recurridos) han formalizado escrito de oposición.

SEGUNDO. Motivos del recurso. Oposición de los recurridos. Decisión de la sala.

Motivos del recurso

1. El recurso de casación se funda en cuatro motivos.

1.1 El motivo primero se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la doctrina jurisprudencial sobre los requisitos del requerimiento extrajudicial de pago del art. 22.4 LEC (entre otras, sentencias del Tribunal Supremo n.º 302/2014, de 28 de mayo de 2014 y n.º 194/2021, de 12 de abril de 2021)».

Se alega, en resumen, que la sentencia recurrida vulnera la doctrina jurisprudencial citada en el encabezamiento al otorgar virtualidad, a los efectos de impedir la enervación de la acción de desahucio, a un requerimiento extrajudicial que no reúne los requisitos exigidos por dicha jurisprudencia, ya que no se dirige contra una de las arrendatarias: Catella Asset.

1.2 El motivo segundo se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la doctrina jurisprudencial de la *rebus sic stantibus*, que, con base en los arts. 7.1 y 1.258 CC, establece la necesidad de atenuar el rigor contractual ante una alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias (entre otras, sentencias del tribunal supremo n.º 820/2013, de 17 de enero de 2013, n.º 333/2014, de 30 de junio de 2014, n.º 455/2019, de 18 de julio de 2019, y n.º 156/2020, de 6 de marzo de 2020)».

Se alega, en resumen, que la sentencia no considera justificado el retraso en el pago de las rentas de los meses de abril a junio de 2020 (durante la vigencia del primer estado de alarma acordado por el Gobierno como consecuencia de la crisis generada por la COVID-19), y que ello resulta contrario a la doctrina jurisprudencial citada en el encabezamiento de acuerdo con la cual la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias en las que se basó la relación contractual ampara su modificación o, en último término, su resolución.

1.3 El motivo tercero se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la doctrina jurisprudencial que impide actuar contra los actos propios con base en el principio general de buena fe establecido en el artículo 7.1 CC (entre otras, sentencias del tribunal supremo n.º 104/2022, de 8 de febrero de 2022, n.º 320/2020, de 18 de julio de 2020, y n.º 451/2019, de 18 de julio de 2019)».

Se alega, en resumen, que las recurridas interpusieron la demanda cuando aún estaban negociando con las recurrentes la revisión o el aplazamiento de las rentas, lo que resulta contrario a la doctrina jurisprudencial expuesta en el epígrafe del presente motivo, que impone un deber de coherencia que impide actuar en contra de las expectativas razonables que se hayan podido generar a un tercero.

1.4 El motivo cuarto se introduce con el siguiente encabezamiento:

«Al amparo del art. 477.1 LEC, por infracción de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, y el artículo 10 del Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, por el que se prorroga dicho estado».

Se alega, en resumen, que la sentencia recurrida no aplica la disposición adicional cuarta del RD 463/2020, por la que se acordó la suspensión de todos los plazos de naturaleza civil, al plazo de ejercicio de la facultad de enervación de la acción de desahucio.

Oposición de los recurridos

2. Los recurridos se oponen al recurso de casación interpuesto y alegan en tal sentido, expuesto resumidamente:

2.1 En relación con el motivo primero, que la cuestión que plantea ya no fue objeto del recurso de apelación y, en cualquier caso, que el requerimiento de pago se dirigió a las recurrentes y haciendo referencia al contrato firmado por ambas, aunque en su encabezamiento solo apareciera nominalmente una de ellas. Se dice, también, que estas comparten representante legal, el Sr.

Luis Pedro , y que este reconoció haber recibido el requerimiento en tal carácter y comprendido su contenido, así como el hecho de haberse puesto en contacto con la propiedad, en nombre de las dos arrendatarias, para alcanzar una solución ante el impago de las mensualidades que se citaban en aquel.

2.2 En relación con el motivo segundo, que la sentencia recurrida no aborda la cuestión relativa a la cláusula *rebus sic stantibus* al no haber sido impugnada en este punto la sentencia de primera instancia. Añadiéndose que, en cualquier caso, lo que se manifiesta en el recurso de casación no está contemplado como causa de oposición en el juicio de desahucio.

2.3 En relación con el motivo tercero, en el que se plantea la única cuestión que en realidad fue analizada y resuelta por la sentencia recurrida, que lo que se pretende con él es la revisión de la valoración de la prueba. Y,

en cualquier caso, que para apreciar actos propios estos han de ser inequívocos, es decir, constituir convención o causar estado, definiendo inalterablemente la situación jurídica de su autor, o referirse a aquellos actos que vayan encaminados a crear, modificar o extinguir algún derecho, siendo obvio que las negociaciones y conversaciones mantenidas tanto antes como después del requerimiento de pago y presentación de la demanda no crearon, tal y como declara la doctrina jurisprudencial, una situación o relación de derecho que no pudiera ser alterada unilateralmente por quien se hallaba obligado a respetarla.

2.4 Y en relación con el motivo cuarto, que no cabe aplicar al periodo de 30 días del art. 22.4 LEC la normativa que en él se menciona, ya que no es constitutivo de un plazo de prescripción ni de caducidad establecido para el ejercicio de un derecho.

Decisión de la sala Motivo primero

3. Es cierto que el burofax que contiene el requerimiento de pago, formalmente, solo se dirige a una de las recurrentes, Catella Property Spain, S.A. Pero también lo es, tal y como declara probado la Audiencia Provincial, que fue recibido y conocido por ambas. Siendo igualmente cierto que fue, precisamente, el administrador de Catella Asset Management Iberia, S.L., la recurrente que, formalmente, no es objeto de expresa mención en el burofax remitido, el que, tras recibirlo, se puso en contacto con los recurridos para negociar el pago de las cantidades reclamadas.

Lo anterior pone de manifiesto que el motivo encierra un alegato retórico, de corte puramente formalista y sustancialmente inane.

Es claro que la comunicación que contenía el requerimiento de pago llegó a conocimiento de las dos recurrentes. Y también lo es, que el Sr. Luis Pedro, como administrador de Catella Asset Management Iberia, S.L., no dudó, en ningún momento, que esta, aunque no figurara formalmente mencionada junto a Catella Property Spain, S.A., también estaba aludida como arrendataria obligada al pago de las rentas adeudadas, requerida a tal efecto y notificada en el sentido del art. 22.4 LEC.

Lo anterior es lo realmente determinante conforme a nuestra doctrina sobre la fehaciencia del requerimiento, cuya finalidad no es someterlo a formalismos insustanciales, sino asegurar que la forma de llevarlo a cabo permite garantizar «que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente», que es lo que exigen, precisamente, las dos sentencias que la recurrente cita en el motivo (la 194/2021, de 12 de abril, y la 302/2014, de 28 de mayo, que es mencionada por la anterior junto a la 508/2015, de 22 de septiembre).

El motivo primero se desestima.

Motivo segundo

4. La LEC dispone:

i) En el art. 444.1 LEC que:

«Cuando en el juicio verbal se pretenda la recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o cantidad asimilada sólo se permitirá al demandado alegar y probar el pago o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación». ii) En el primer párrafo del art. 440.3 que:

«En los casos de demandas en las que se ejercite la pretensión de desahucio por falta de pago de rentas o cantidades debidas, acumulando o no la pretensión de condena al pago de las mismas, el Letrado de la Administración de Justicia, tras la admisión, y previamente a la vista que se señale, requerirá al demandado para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble, pague al actor o, en caso de pretender la enervación, pague la totalidad de lo que deba o ponga a disposición de aquel en el tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio; o en otro caso comparezca ante éste y alegue sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación». iii) En el art. 447.2 que:

«No producirán efectos de cosa juzgada las sentencias que pongan fin a los juicios verbales sobre tutela sumaria de la posesión ni las que decidan sobre la pretensión de desahucio o recuperación de finca, rústica o urbana, dada en arrendamiento, por impago de la renta o alquiler o por expiración legal o contractual del plazo, y sobre otras pretensiones de tutela que esta Ley califique como sumarias». iv) En el art. 497.3 que:

«No será necesaria la publicación de edictos en el "Boletín Oficial" de la Comunidad Autónoma o en el "Boletín Oficial del Estado" en aquellos procedimientos en los que la sentencia no tenga efecto de cosa juzgada y en los procesos de desahucio en los que se acumule la acción de reclamación de las rentas y cantidades debidas. En estos casos bastará la publicidad del edicto en el tablón de anuncios de la Oficina Judicial».

v) Y en el art. 438.1 que:

«2. En ningún caso se admitirá reconvencción en los juicios verbales que, según la ley, deban finalizar por sentencia sin efectos de cosa juzgada.

» En los demás juicios verbales se admitirá la reconvencción siempre que no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre las pretensiones de la reconvencción y las que sean objeto de la demanda principal. Admitida la reconvencción se regirá por las normas previstas en el juicio ordinario, salvo el plazo para su contestación que será de diez días.».

5. Del conjunto normativo anterior se infiere lo siguiente:

i) En el juicio verbal en el que únicamente se ejercita la acción de desahucio por falta de pago, el demandado solo puede alegar y probar (a salvo las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación) el hecho del pago.

Se trata, por lo tanto (como ya expusimos más detalladamente en la sentencia 196/2022, de 7 de marzo de 2022): (i) de un proceso sumario, ya que tiene la cognición limitada; (ii) cuya sentencia no produce efectos de cosa juzgada; (iii) y en el que no se admite la reconvencción.

ii) Las cosas son distintas en el juicio verbal en el que a la acción de desahucio por falta de pago se acumula la de reclamación de rentas o cantidades debidas, puesto que en este el demandado (además de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación) puede alegar (y, por lo tanto, probar), aunque sea sucintamente, formulando oposición, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

Se trata, por lo tanto: (i) de un proceso plenario. Y no solo por lo que se refiere a la acción de reclamación de rentas o cantidades debidas, sino también por lo que atañe a la acción de desahucio, ya que la cognición no se limita al mero hecho y prueba del pago, sino que el demandado puede alegar, aunque sea sucintamente, las razones por las que, a su entender, no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada, lo que le permite negar su misma condición de deudor si afirma que no debe nada y, consecuentemente, controvertir sin limitación, ya que la ley no restringe las razones alegables en tal sentido, la realidad de la deuda que está en la propia base de la acción de desahucio afirmada; (ii) cuya sentencia sí produce efectos de cosa juzgada; (iii) y en el que sí se admite la reconvencción, siempre que no determine la improcedencia del juicio verbal y exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal.

6. Las recurrentes niegan el impago de las rentas de abril, mayo y junio a la fecha de su devengo. Es más, reconocen que la renta del mes de abril de 2020 se pagó el 26 de junio posterior (el mismo día en el que se presentó la demanda) y que las rentas de los meses de mayo y junio se pagaron el 13 de julio. Pero entienden que el retraso en el pago de los meses de abril a junio estaba plenamente justificado y que, al no entenderlo así la Audiencia Provincial, la sentencia recurrida resulta contraria a la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula *rebus sic stantibus*, de acuerdo con la cual la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias en las que se basó la relación contractual, a consecuencia de la crisis generada por la COVID-19 y la consiguiente declaración del estado de alarma, ampararía la modificación del contrato en cuanto al plazo de vencimiento de las rentas devengadas esos meses o, en último término, su resolución.

Ahora bien, esta sala ha declarado en relación con la oponibilidad de la cláusula *rebus sic stantibus* en los juicios penales que la mera referencia a la misma por vía de excepción en un escrito de contestación a la demanda no es suficiente para justificar un pronunciamiento específico sobre ella (sentencia 822/2012, de 18 de enero) y que su posible ejercicio requiere su formulación expresa mediante una demanda reconvenicional (sentencia 658/2012, 14 de noviembre).

Lo que resulta lógico a todas luces ya que con el planteamiento de la cláusula mencionada se introduce en el proceso una nueva pretensión y se amplía indefectiblemente su objeto como consecuencia del ejercicio de una nueva acción que debe sustanciarse con todas las garantías (también para la parte reconvenida), enjuiciarse y resolverse en la sentencia decidiendo si se concede la tutela jurisdiccional pretendida por la parte reconviniente, lo que significaría en el presente caso, haber decidido si, tal y como las recurrentes sostienen, procedía modificar lo estipulado en el contrato en cuanto al plazo de vencimiento de las rentas devengadas durante los meses de abril a junio de 2020 o, en su caso, resolverlo.

Las propias recurrentes, de alguna forma, conceden que esto es así cuando traen a colación, en la página 12 de su escrito de recurso, nuestra sentencia 820/2013, de 17 de enero, recogiendo, expresamente, el texto que para el art. 1213 CC se contenía en la Propuesta para la modernización del derecho de obligaciones y contratos preparada por la Comisión General de Codificación, a la que en dicha sentencia aludíamos como una muestra más de la clara tendencia actual a la incorporación de la cláusula *rebus sic stantibus* a las propuestas o

proyectos de textos tanto internacionales como nacionales. Y si decimos que de alguna forma lo conceden es porque el contenido del precepto que sobre la cláusula *rebus sic stantibus* se incluye en esa propuesta también confirmaría el criterio de que el demandado que quiera introducirla en el proceso debe hacerlo, necesariamente, a través de una demanda reconvenzional, al disponer (la cursiva y el destacado son nuestros):

«Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato hubieren cambiado de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que ésta se haya hecho excesivamente onerosa para una de las partes o se haya frustrado el fin del contrato, el contratante al que, atendidas las circunstancias del caso y especialmente la distribución contractual o legal de riesgos, no le sea razonablemente exigible que permanezca sujeto al contrato, podrá **pretender** su revisión, y si esta no es posible o no puede imponerse a una de las partes, podrá aquél pedir su resolución.

La **pretensión** de resolución solo podrá ser estimada cuando no quepa obtener de la propuesta o propuestas de revisión ofrecidas por cada una de las partes una solución que restaure la reciprocidad de intereses del contrato».

7. Aunque lo anterior determina la desestimación del motivo segundo, conviene anotar una última consideración, antes de pasar al examen del motivo tercero.

La sala es consciente del contenido de los arts. 438.2, 249.1.6º y 250.1.1º LEC, pero no lo considera óbice para asumir que en el juicio verbal en el que a la acción de desahucio por falta de pago se acumula la de reclamación de rentas o cantidades debidas se puede introducir la cláusula *rebus sic stantibus* formulando demanda reconvenzional.

Es cierto que para que se admita la reconversión es necesario que esta no determine la improcedencia del juicio verbal y que exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal. Pero también lo es que, en casos como el presente, lo pretendido en la reconversión guarda una íntima relación con lo pretendido en la demanda. E, igualmente, que la conexión constituye, en estos casos, el criterio principal para que la reconversión se admita con una doble y fundamental finalidad: por un lado, permitir al demandado una defensa completa; y, por otro lado, concentrar en el juicio verbal de desahucio toda la discusión, evitando la pluralidad de procesos, economizando gastos y esfuerzos, y agilizando lo más posible la resolución definitiva y sin dejar cabos sueltos de la controversia existente entre las partes.

La solución anterior está en sintonía con el criterio que ha guiado al legislador en sus sucesivas reformas, en las que ha ido ensanchando el alcance del juicio verbal a costa del juicio ordinario, cuyo ámbito, en materia de arrendamientos urbanos de bienes inmuebles, se ha ido achicando. Primero, al añadirse, junto a la original salvedad de las demandas de desahucio por falta de pago o por extinción del plazo de la relación arrendaticia, otra salvedad más, la de las demandas por reclamación de rentas o cantidades debidas por el arrendatario, con independencia de su cuantía (Ley 19/2009, de 23 de noviembre). Y después, al volver a ampliarse las salvedades, esta vez en relación con cualquier asunto en que sea posible hacer una valoración de la cuantía del objeto del procedimiento, en cuyo caso el proceso a seguir será el que corresponda conforme a las reglas generales (RD Ley 7/2019, de 1 de marzo).

La solución contraria, de no admitir la reconversión, chocaría con la modificación introducida por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal en el art. 440.3 LEC con la finalidad de optimizar los procedimientos y de suprimir trámites procesales innecesarios o sustituirlos por otros más breves, puesto que no le dejaría al demandado más salida que el planteamiento de la cláusula *rebus sic stantibus* en un juicio declarativo ordinario, lo que no solo contravendría los propósitos de agilización y eficiencia perseguidos por el legislador por antieconómico y retardatario, sino que, al dividir en dos procesos la controversia que se podría resolver en uno solo, resultaría disfuncional y perturbador. Además de restringir de forma desproporcionada las posibilidades defensivas del demandado tal y como resultan configuradas por el propio precepto, que no establece limitaciones a las razones que puede alegar por entender que no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada, lo que, al no ser deducible la cláusula *rebus sic stantibus* como una mera excepción, ya no podría hacer si no se admite la reconversión.

El motivo segundo se desestima.

Motivo tercero

8. En la sentencia 292/2011, de 2 de mayo, dijimos:

«[L]a clásica regla "venire contra factum proprium non valet", de elaboración y desarrollo jurisprudencial, constituye una manifestación del principio de buena fe que, como límite al ejercicio de los derechos subjetivos impone el artículo 7 del Código Civil, de tal forma que, como afirma la sentencia 523/2010, de 22 julio "protege la confianza creada por la apariencia, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuar

cuando se han creado unas expectativas razonables, pues el comportamiento supone en tal caso la expresión inequívoca de una determinada voluntad en referencia a una relación jurídica o situación de hecho que impide la admisión como legítimo de un posterior comportamiento contradictorio", siempre que concurran los siguientes requisitos:

»1) Existencia de una conducta jurídicamente relevante previa y consciente de sus consecuencias (en este sentido la sentencia 302/2004, de 21 abril, haciendo suya la 41/2000 de 28 enero y las en ella citadas, exige "un comportamiento con conciencia de crear, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica, pero ha negado la aplicación de tal doctrina cuando tales actos están viciados por error".

»2) Que tal conducta tenga una significación e inequívoca e incompatible con la posterior (así lo afirma la sentencia de 28 de abril de 1988 al entender definida inalterablemente la situación jurídica de su autor "por ser de carácter inequívoco e incompatible con la conducta posterior").

»3) Que las expectativas defraudadas por la actuación posterior sean razonables (así lo indica la sentencia 523/2010, de 22 julio, al limitar la libertad de actuar a aquellos casos en los que "se han creado una expectativas razonables").».

Lo que se afirma en el motivo no coincide exactamente con lo que declara probado la sentencia recurrida. Es cierto que la Audiencia Provincial reconoce la existencia de negociaciones, pero no con el contenido y el alcance que las recurrentes consideran.

La tesis que mantienen es que los recurridos, al interponer la demanda cuando habían aceptado negociar un posible acuerdo sobre la revisión o el aplazamiento de la renta, actuaron contra sus propios actos y violentaron la expectativa razonable que ellas se habían generado de que no lo harían.

Sin embargo, lo que dice la Audiencia Provincial, que describe lo ocurrido siguiendo una secuencia temporal, no es eso, sino que las recurrentes solicitaron una condonación de las rentas que no fue aceptada por los recurridos; que estos, entonces, propusieron un aplazamiento del 50% de las rentas debidas, pero que, al no llegarse a ningún arreglo, enviaron el requerimiento de pago; que, tras haberlo recibido el día 25 de mayo, las recurrentes iniciaron contactos con los recurridos, el día 2 de junio, para negociar el pago de las rentas debidas, así como el contrato; y que en dichas conversaciones no se llegó a ningún acuerdo (se citan como referencia probatoria los docs. 32 y 33 de la contestación) y menos para dejar sin efecto el requerimiento previo a la demanda que, finalmente, se interpuso treinta días después.

Es claro que a los recurridos no se les puede reprochar una actuación contraria a sus propios actos, por un lado, porque los hechos anteriores desmienten su voluntad de revisar la renta o de aplazar el pago de las cantidades insatisfechas con un alcance mayor al de la oferta ya rechazada por las recurrentes. Y, por otro lado, porque la interposición de la demanda no constituye un hecho incompatible con la existencia de negociaciones previas tendentes, precisamente, a la consecución de un acuerdo que evitase su presentación, y que, incluso, hubieran podido proseguir, una vez que se presentó, sin ningún tipo de contradicción, con la finalidad de poner término al proceso judicial ya iniciado.

Como tampoco es razonable (para que lo fuera debería estar justificada con buenas razones, y no lo está) la expectativa que las recurrentes dicen haber generado sobre el hecho de que no se presentaría. Resulta ilustrativo, en este sentido, el contenido del documento núm. 32 que contiene la respuesta al correo electrónico que el día 2 de junio remitió el Sr. Luis Pedro para hablar:

«[y]a te adelanto que no parece haber mucho más que discutir que no sea un propuesta por vuestra parte de como (sic) hacer frente a las rentas que habeis (sic) dejado de pagar».

El motivo tercero se desestima.

Motivo cuarto

9. Conforme a lo dispuesto por el art. 22.4 LEC, no cabe declarar enervada la acción de desahucio:

«[c]uando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación».

De otra parte, conforme a la disposición adicional cuarta del RD Ley 463/2020, de 14 de marzo:

«Los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren».

Lo que sostienen las recurrentes en este motivo es que, cuando fueron requeridas de pago, el 25 de mayo de 2020, el plazo de enervación del art. 22.4 LEC estaba suspendido por aplicación de lo dispuesto en la



disposición adicional cuarta del RD 463/2020, de 14 de marzo, y dado que este plazo no se reanudó hasta el 4 de junio de 2020, y como quiera que la demanda se presentó el 26 de junio de 2020, es decir, antes de que transcurrieran 30 días desde esa fecha, cabe la enervación del desahucio, aunque no hubiera pagado las rentas de mayo y junio, cosa que hicieron el 13 de julio de 2020.

La tesis anterior no puede ser aceptada, puesto que presupone la aplicación de la disposición adicional mencionada, premisa que no comparte esta sala, ya que el periodo temporal que se menciona en el art. 22.4 LEC para la realización del requerimiento de pago (con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda) no constituye un plazo de prescripción o de caducidad de derechos o acciones.

El motivo cuarto se desestima.

Consecuencia

10. Al rechazarse sus cuatro motivos, se desestima el recurso de casación.

TERCERO. *Costas y depósitos*

Al desestimarse el recurso de casación, procede imponer las costas generadas por dicho recurso a las recurrentes, con pérdida del depósito para recurrir, de conformidad con lo establecido en los arts. 398.1 y 394.1 LEC, así como en la disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ, respectivamente.

FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido Desestimar el recurso de casación interpuesto por Catella Property Spain, S.A. y Catella Asset Management Iberia, S.L. contra la sentencia dictada por la Sección Decimotercera de la Audiencia Provincial de Madrid con el N.º 17/2022, el 25 de enero de 2022, en el recurso de apelación 618/2021 C-3, y que fue complementada por el auto de 27 de abril de 2022, con imposición de las costas del recurso a las recurrentes y pérdida por estas del depósito para recurrir.

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.