



Roj: **STS 43/2023 - ECLI:ES:TS:2023:43**

Id Cendoj: **28079110012023100017**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **16/01/2023**

Nº de Recurso: **1516/2022**

Nº de Resolución: **25/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP, Las Palmas, Sección 3ª, 25-11-2021 (rec. 698/2021),
STS 43/2023**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 25/2023

Fecha de sentencia: 16/01/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 1516/2022

Fallo/Acuerto:

Fecha de Votación y Fallo: 11/01/2023

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

Procedencia: AUD.PROVINCIAL DE LAS PALMAS DE GRAN CANARIA, SECCIÓN 3.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 1516/2022

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

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 25/2023

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 16 de enero de 2023.



Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por Vecchio Consultores, S.L., representada por la procuradora D.^a Ángela Rivas Conejo, bajo la dirección letrada de D. Pablo Ruiz de Iza, contra la sentencia dictada por la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso de apelación n.º 698/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 1087/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de San Bartolomé de Tirajana. Ha sido parte recurrida Buildingcenter, S.A., representada por la procuradora D.^a Ana Jesús García Pérez y bajo la dirección letrada de D. Manuel Martín Acebrón.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.^a Ana Jesús García Pérez, en nombre y representación de Buidingcenter, S.A.U., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas contra Vecchio Consultores, S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] con los pronunciamientos siguientes:

"1) La resolución del contrato de arrendamiento suscrito por ambas partes al que nos referimos con el documento núm. 3.

"2) El lanzamiento de la parte demandada, vivienda sita en MOGAN (Las Palmas), complejo "Las Villas de Amadores" calle Tenerife núm. 32, planta baja, puerta 55 y de las plazas de aparcamiento núm. 18 y 19 en nivel 1 (fincas números 41723, 41759, 41761, interesando en este momento la ejecución del lanzamiento en la fecha y hora que se fije por el Juzgado, a los efectos señalados en el apartado 3 del artículo 549, según modificación operada por la ley 19/2009 de 23 de noviembre, para el supuesto que el demandado se opusiere a la demanda y no compareciera a la vista.

"3) La condena al pago de la suma de SEIS MIL SETECIENTOS VEINTISIETE EUROS CON VEINTISIETE CÉNTIMOS DE EURO (6.727,26€) por rentas gastos de comunidad impagadas, así como aquellas que pudieran devengarse y resulten impagadas durante la tramitación del procedimiento hasta la fecha efectiva de desalojo de la vivienda propiedad de nuestra defendida a razón de 950,01 euros/mes, más los intereses legales desde la interpelación judicial.

"4) Imposición de costas a la parte demandada".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de San Bartolomé de Tirajana y se registró con el n.º 1087/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.^a Ángela Rivas Conejo, en representación de Vecchio Consultores, S.L., contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte sentencia desestimando la demanda de desahucio por impago de renta en aplicación del RD 15/2020 de 21 de abril".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de San Bartolomé de Tirajana dictó sentencia de fecha 14 de enero de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"Se ESTIMA ÍNTEGRAMENTE la demanda interpuesta por la demandante BUILDINGCENTER, S.A.U. contra la demandada VECCHIO CONSULTORES, S.L. y:

"1.- Se declara la resolución del contrato de arrendamiento de 26 de noviembre de 2012 sobre la vivienda de la calle Tenerife, nº 32, planta baja, puerta 55 del complejo "Las Villas de Amadores" de Mogán, así como de las plazas de aparcamiento nº 18 y 19 del nivel 1 (fincas 41.723, 41.759 y 41.761), y el consiguiente desahucio de la demandada respecto de la vivienda arrendada.

"2.- Se condena a la demandada a abonar a la actora la cantidad de seis mil setecientos veintisiete con veintiséis euros (6,727,26 €), más los intereses legales de dicha suma desde la fecha de presentación de la demanda (8 de octubre de 2020), más las rentas que se devenguen y hayan devengado con posterioridad a la fecha de presentación de la demanda hasta la efectiva restitución del inmueble arrendado, tomando como base de liquidación de las rentas futuras la suma de 950,01 euros mensuales.

"3.- Se condena a la demandada a abonar las costas procesales".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*



1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Vecchio Consultores, S.A.U.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 3.ª de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, que lo tramitó con el número de rollo 698/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 25 de noviembre de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

"Debemos desestimar el recurso de apelación interpuesto por la representación de VECCHIO CONSULTORES, S.L. contra la sentencia de fecha 14 de enero del 2021 dictada por el Juzgado de 1ª Instancia nº 3 de San Bartolomé de Tirajana en los autos de Juicio Verbal de desahucio por falta de pago 1087/2020 con imposición a la parte apelante de las costas de la alzada".

TERCERO .- *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1.- La procuradora D.ª Ángela Rivas Conejo, en representación de Vecchio Consultores, S.L., interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"PRIMERO.- Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relacionado con el art. 477.2. 3º de la misma ley, por infracción de los artículos del 1, 3 y 4 del Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, norma con menos de cinco años de vigencia.

"SEGUNDO. - Al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relacionado con el art. 477.2. 3º de la misma ley, por infracción de la doctrina jurisprudencia del Tribunal Supremo sobre las cuestiones complejas (entre otras Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 427/1993, de 10 de mayo y Sentencia de la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo 511/1997, de 12 de junio)".

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 6 de julio de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de Vecchio Consultores, S.L. contra la sentencia dictada con fecha 25 de noviembre de 2021 por la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, Sección Tercera, en el rollo de apelación n.º 698/2021, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio n.º 1087/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de San Bartolomé de Tirajana.

"2.º) 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.

"De conformidad con lo dispuesto en el artículo 483.5 de la LEC 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 7 de diciembre de 2022 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 11 de enero del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

1º.- Es objeto del proceso la acción de desahucio que, por impago de rentas y reclamación de su importe, fue formulada por la entidad actora Buildingcenter, S.A.U., contra la mercantil Veccio Consultores, S.L.

La demanda se fundamenta en que el día 26 de noviembre de 2012 la causante de la actora suscribió con la demandada un contrato de arrendamiento sobre la vivienda, sita en la calle Tenerife, n.º 32, planta baja, puerta 55, del complejo "Las Villas de Amadores" de Mogán, así como de las plazas de aparcamiento números 18 y 19, del nivel 1 (fincas 41.723, 41.759 y 41.761). Se pactó una renta mensual de 950,01 euros, así como la obligación de la arrendataria de abonar los gastos de comunidad ascendentes a 171,20 euros mensuales.

La acción se sustenta en el impago de las rentas correspondientes a las mensualidades de mayo a octubre de 2020, y los correlativos gastos de comunidad, solicitando: (i) la resolución del contrato de arrendamiento; (ii) el lanzamiento de la parte demandada, y (iii) la condena al pago de la suma de 6.727,26 €, por rentas y gastos



de comunidad impagados, así como aquellas otras rentas que pudieran devengarse y resulten impagadas, durante la tramitación del procedimiento hasta la fecha efectiva de desalojo, a razón de 950,01 euros/mes, todo ello con los intereses legales desde la interpelación judicial.

2º.- El conocimiento del proceso correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de San Bartolomé de Tirajana, que lo tramitó por los cauces del juicio verbal 1087/2020.

La demandada contestó a la pretensión actora, alegando que es una empresa que se dedica, exclusivamente, a la explotación de un complejo de apartamentos, denominado "Las villas de Amadores", de la que forma parte la finca propiedad de la demandante, y que, el 27 de abril de 2020, comunicó a la arrendadora su voluntad de acogerse a la moratoria prevista en el art. 1.2 del RDL 15/2020, de 21 de abril, y que, en diciembre de 2020, abonó 1.117,40 euros.

3º.- Seguido el procedimiento, por todos sus trámites, se dictó sentencia por el juzgado estimatoria de la demanda, al razonar que no era posible apreciar la moratoria legal prevista en el mentado RDL 15/2020, toda vez que la arrendataria no había demostrado la concurrencia de los requisitos establecidos para acogerse a aquella, como exigen los arts. 3.2 y 4 de la mentada disposición general, por lo que acreditado el impago de la renta procedía la resolución del contrato (arts. 1124 CC y 27.2ª y 35 LAU), así como la condena de rentas futuras en aplicación del art. 220 LEC.

4º.- Contra dicha sentencia se interpuso por la arrendataria recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, que dictó sentencia en la que confirmó la pronunciada por el juzgado.

En ella, se razonó que la complejidad alegada era una cuestión nueva, no planteada en primera instancia.

En cualquier caso, la demandada tendría que haber acreditado ex artículo 217 de la LEC, en este pleito, y no en ningún otro proceso declarativo, al no existir cuestión compleja, si podía acogerse a la moratoria, por reunir los requisitos exigidos en el RDL 15/2020, de 21 de abril, nada de lo cual acreditó en el escrito de oposición al desahucio, ni en la vista del juicio, lo que motivó fuera correctamente estimada la demanda, dado que, en el burofax remitido por la demandada a la actora, el 30 de abril de 2020, se limitó a comunicar que la entidad Vecchio Consultores, S.L., dentro del plazo de un mes que fija el RDL 15/2020, de 21 de abril, se acogía a la moratoria establecida en dicha disposición general, y solicitó la aceptación expresa de Buildingcenter, S.A.U.; sin embargo, no acompañó a dicha comunicación los documentos reseñados en el art. 4 del RDL, y tampoco justificó reuniese las condiciones necesarias para ser acreedora a la misma contempladas en el art. 3.2.

5º.- Contra dicha sentencia se interpuso por la arrendataria el presente recurso de casación.

SEGUNDO.- Examen del primero de los motivos del recurso de casación

2.1 Interposición y desarrollo del motivo del recurso

El recurso de casación se interpone por interés casacional, al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, en relación con el art. 477.2.3.º de la misma ley, por infracción de los artículos del 1, 3 y 4 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, y tratarse de una norma con menos de cinco años de vigencia, carente de jurisprudencia que la interprete.

En su desarrollo, se sostuvo que, conforme al art. 1 del RDL, la moratoria se aplica automáticamente, aplazando el pago de la renta, sin penalización, ni devengo de intereses, así como que se cumplían los requisitos del art. 3 de dicha disposición legal, puesto que la demandada era una pyme, así como la actora tenía la condición de gran tenedora de inmuebles, y no era necesario demostrar la suspensión de la actividad, ya que ésta era notoria y derivada directamente de lo dispuesto en la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, que acordó la suspensión de la apertura al público de los establecimientos de alojamiento turístico, por lo que no se trataba de ningún caso de reducción de la facturación en el 75%, que exigiese su justificación para obtener el precitado beneficio legal.

No concurren causas de inadmisión del recurso, toda vez que su decisión no implica que este tribunal de casación se convierta en una tercera instancia, sino que fije como deben interpretarse unos preceptos de rango legal, como son los arts. 3 y 4 del Real Decreto-ley 15/2020 de 21 de abril, lo que no conforma una cuestión nueva, al ser debatida en ambas instancias judiciales, y, además, de necesaria ponderación para la decisión del litigio, sin necesidad de entrar en la consideración de hecho notorio, pues las leyes han de ser observadas y cumplidas por las personas físicas y jurídicas.

2.2 La base normativa resolutoria

El Gobierno, al amparo de lo dispuesto en el artículo 4, apartados b) y d), de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio, de los Estados de Alarma, Excepción y Sitio, declaró, mediante el Real Decreto 463/2020, de 14 de



marzo, el estado de alarma en todo el territorio nacional con el fin de afrontar la crisis sanitaria derivada de la pandemia del COVID 19.

Mediante los acuerdos del Consejo de Ministros de 24 de marzo, 7 de abril, 21 de abril, 5 de mayo y 19 de mayo de 2020, el Gobierno solicitó del Congreso de los Diputados autorización para prorrogar en cinco ocasiones el estado de alarma declarado por el citado real decreto, así como la vigencia de las medidas en él contenidas. El Pleno del Congreso de los Diputados, en las sesiones celebradas el 25 de marzo, 9 de abril, 22 de abril, 6 de mayo y 20 de mayo de 2020, acordó conceder las mencionadas autorizaciones en los términos recogidos en los respectivos acuerdos de autorización de las prórrogas.

De este modo, mediante el Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo, por el que se prorroga el estado de alarma declarado por el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, la prórroga se extendió hasta las 00:00 horas del 12 de abril de 2020; mediante el Real Decreto 487/2020, de 10 de abril, se dispuso la prórroga hasta las 00:00 horas del día 26 de abril de 2020; el Real Decreto 492/2020, de 24 de abril, estableció una nueva prórroga hasta las 00:00 horas del 10 de mayo de 2020; el Real Decreto 514/2020, de 8 de mayo, dispuso la prórroga del estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 24 de mayo de 2020; y el Real Decreto 537/2020, de 22 de mayo, prorrogó el estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 7 de junio de 2020.

Por último, el Real Decreto 555/2020, de 5 de junio, prorrogó el estado de alarma desde las 00:00 horas del día 7 de junio de 2020 hasta las 00:00 horas del día 21 de junio de 2020.

Mediante Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, se volvió a declarar el estado de alarma para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, que, a su vez, fue prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, dictándose entonces el Real Decreto-ley 35/2020, de 22 de diciembre, de medidas urgentes de apoyo al sector turístico, la hostelería y el comercio y en materia tributaria, cuyos artículos 1 y siguientes regularon una nueva moratoria arrendaticia, aplicable durante el periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas, así como mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses. No obstante, en el caso presente, nos hallamos ante el marco normativo anterior al RD 956/2020, de 3 de noviembre.

El artículo 4.2.d) del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, estableció que, para el ejercicio de las funciones previstas en el mismo y bajo la superior dirección del Presidente del Gobierno, el Ministro de Sanidad tendrá la condición de autoridad competente delegada, tanto en su propia área de responsabilidad como en las demás áreas que no recaigan en el ámbito específico de competencias de los demás ministros designados como autoridad competente delegada.

En concreto, de acuerdo con lo establecido en el artículo 4.3 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, el Ministro de Sanidad quedó habilitado para dictar las órdenes, resoluciones, disposiciones e instrucciones interpretativas que, dentro de su ámbito de actuación como autoridad delegada, fueran necesarias para garantizar la prestación de todos los servicios, ordinarios o extraordinarios, en orden a la protección de personas, bienes y lugares, mediante la adopción de cualquiera de las medidas previstas en el artículo once de la Ley Orgánica 4/1981, de 1 de junio.

En ejecución de dichas competencias, se dictó, la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, por la que se declaró la suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico, de acuerdo con el artículo 10.6 del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, en dicha orden ministerial se dispuso que:

"Primero. Suspensión de apertura al público de establecimientos de alojamiento turístico.

"Establecer la suspensión de apertura al público de todos los hoteles y alojamientos similares, alojamientos turísticos y otros alojamientos de corta estancia, campings, aparcamientos de caravanas y otros establecimientos similares, ubicados en cualquier parte del territorio nacional.

"Con carácter excepcional, queda permitida la prestación de los servicios de vigilancia, seguridad y mantenimiento en estos establecimientos.

"Segundo. Establecimientos de alojamiento turístico de larga estancia y de temporada.

"Queda permitida la apertura al público de aquellos establecimientos turísticos previstos en el apartado primero de esta orden que alberguen clientes que, en el momento de declaración del estado de alarma, se hallen hospedados de manera estable y de temporada, siempre que sus ocupantes cuenten con las infraestructuras, en sus propios espacios habitacionales, para poder llevar a cabo las actividades de primera necesidad en los términos que establece el 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. No obstante, estos establecimientos no podrán admitir a nuevos clientes hasta que finalice la suspensión prevista en el apartado anterior.



"Tercero. Proceso de cierre.

"El cierre recogido en el apartado primero se producirá en el momento en que el establecimiento no disponga de clientes a los que deba atender y, en todo caso, en el plazo máximo de siete días naturales desde la entrada en vigor de la presente norma".

El Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes y complementarias para apoyar la economía y el empleo, se dictó igualmente como consecuencia de la precitada pandemia internacional, con el objetivo de amortiguar el impacto de dicha crisis en el ámbito de las relaciones jurídico económicas.

Pues bien, su artículo primero, relativo a los arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores, condiciones que reúne el contrato de arrendamiento litigioso, establece que:

"1. La persona física o jurídica arrendataria de un contrato de arrendamiento para uso distinto del de vivienda de conformidad con lo previsto en el artículo 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, o de industria, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3, podrá solicitar de la persona arrendadora, cuando esta sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, entendiendo por tal la persona física o jurídica que sea titular de más de 10 inmuebles urbanos, excluyendo garajes y trasteros, o una superficie construida de más de 1.500 m², en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de este artículo, que deberá ser aceptada por el arrendador siempre que no se hubiera alcanzado ya un acuerdo entre ambas partes de moratoria o reducción de la renta.

"2. La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha 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".

A su vez el artículo tercero, dispone las condiciones de acceso a las medidas previstas en el RDL 15/2020, al normar, que:

"Podrán acceder a las medidas previstas en los artículos 1 y 2 de este real decreto-ley, los autónomos y pymes arrendatarios cuando cumplan los siguientes requisitos:

"1. En el caso de contrato de arrendamiento de un inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por el autónomo:

"a) Estar afiliado y en situación de alta, en la fecha de la declaración del estado de alarma mediante el 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, en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores por Cuenta Propia o Autónomos o en el Régimen Especial de la Seguridad Social de los Trabajadores del Mar o, en su caso, en una de las Mutualidades sustitutorias del RETA.

"b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.

"c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de la facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior.

"2. En caso de contrato de arrendamiento de inmueble afecto a la actividad económica desarrollada por una pyme:

"a) Que no se superen los límites establecidos en el 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.

"b) Que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, o por órdenes dictadas por la Autoridad competente y las Autoridades competentes delegadas al amparo del referido real decreto.



"c) En el supuesto de que su actividad no se vea directamente suspendida en virtud de lo previsto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, se deberá acreditar la reducción de su facturación del mes natural anterior al que se solicita el aplazamiento en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del trimestre al que pertenece dicho mes referido al año anterior".

La ley señala que la moratoria deberá ser aceptada por el arrendador; es decir que es obligatoria para éste, salvo que, en virtud del principio de autonomía de la voluntad, se hubiera alcanzado un acuerdo entre ambas partes al respecto. La ley exige que se le comunique al arrendador, la voluntad de acogerse al régimen de la moratoria arrendaticia, dentro del plazo establecido de un mes, en cuyo caso despliega sus efectos de forma automática, siempre que se cumplan, como es natural, los requisitos legales.

Realizadas las anteriores precisiones, el recurso de casación versa sobre la supuesta vulneración del art. 4 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, que regula la forma de justificación de los requisitos, para disfrutar de la moratoria arrendaticia, al establecer que:

"El cumplimiento de los requisitos establecidos en el artículo 3, se acreditará por el arrendatario ante el arrendador mediante la presentación de la siguiente documentación:

"a) La reducción de actividad se acreditará inicialmente mediante la presentación de una declaración responsable en la que, en base a la información contable y de ingresos y gastos, se haga constar la reducción de la facturación mensual en, al menos, un 75 por ciento, en relación con la facturación media mensual del mismo trimestre del año anterior. En todo caso, cuando el arrendador lo requiera, el arrendatario tendrá que mostrar sus libros contables al arrendador para acreditar la reducción de la actividad.

"b) La suspensión de actividad, se acreditará mediante certificado expedido por la Agencia Estatal de la Administración Tributaria o el órgano competente de la Comunidad Autónoma, en su caso, sobre la base de la declaración de cese de actividad declarada por el interesado".

En este caso, no se discuten los requisitos relativos a que la actora es una gran tenedora de inmuebles, en los términos legales, así como que la arrendataria es una pyme.

La demandada tampoco plantea el supuesto de reducción de actividad, sino de suspensión de ésta, y las sentencias de ambas instancias le reprochan que no ha acreditado los requisitos para gozar de dicho beneficio legal, lo que la parte recurrente considera no estaba obligada a ello en virtud de la fuerza vinculante de lo dispuesto en la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, que decretó la suspensión de las actividades de alojamiento turístico.

Ahora bien, posteriormente, se dictó la Orden SND/399/2020, de 9 de mayo, para la flexibilización de determinadas restricciones de ámbito nacional, establecidas tras la declaración del estado de alarma en aplicación de la fase 1 del Plan para la transición hacia una nueva normalidad, en cuyo artículo 44 se permitió la reapertura al público de los hoteles y alojamientos turísticos que hubieran suspendido su apertura al público en virtud de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, fijando las condiciones para ello. Dicha disposición se estableció surtirá plenos efectos desde las 00:00 horas del día 11 de mayo de 2020, y mantendrá su eficacia durante toda la vigencia del estado de alarma y sus posibles prórrogas.

Por su parte, el Real Decreto-ley 21/2020, de 9 de junio, de medidas urgentes de prevención, contención y coordinación para hacer frente a la crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, en su art. 12, párrafo primero, estableció que: "Las administraciones competentes deberán asegurar el cumplimiento por los titulares de hoteles y alojamientos similares, alojamientos turísticos, residencias universitarias y similares, y otros alojamientos de corta estancia, campings, aparcamientos de caravanas y otros establecimientos similares, de las normas de aforo, desinfección, prevención y acondicionamiento que aquellas determinen", como consecuencia de la apertura de dichas actividades.

Por consiguiente, tras estas dos últimas disposiciones normativas, correspondía a la demandada acreditar si había suspendido su actividad o la había reanudado, lo que no se ha hecho, máxime cuando además conforme al art. 2 de la Orden SND/257/2020, de 19 de marzo, la precitada suspensión no era automática, sino que podía continuar con respecto a clientes que, en el momento de declaración del estado de alarma, se hallasen hospedados de manera estable y de temporada conforme a los requisitos señalados en la ley.

Por todo lo cual, nada podemos objetar al reproche efectuado por las sentencias de instancia a la entidad demandada arrendataria de la falta de acreditamiento de la suspensión de actividad para beneficiarse de la moratoria. Es más, incluso se reclaman rentas de julio, agosto, septiembre y octubre, devengadas una vez levantado el estado de alarma en el mes de junio de 2020.

TERCERO.- *El segundo motivo de casación*



Se interpuso, al amparo del art. 477.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil relacionado con el art. 477.2. 3º de la misma ley, por infracción de la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo sobre las cuestiones complejas, con cita, entre otras, de las sentencias 427/1993, de 10 de mayo y 511/1997, de 12 de junio.

Es cierta la jurisprudencia citada por la recurrente con respecto a los procesos sumarios y rápidos como el de desahucio, conforme a la cual en ellos no pueden solventarse cuestiones complejas que requieran una discusión más amplia y rodeada de mayores garantías, si no se quiere correr el peligro de producir indefensión o error, y sobre todo de ocasionar con violencia jurídica la resolución del contrato arrendaticio (sentencias de 13 de abril de 1929, 3 de junio de 1948, 27 de noviembre 1950, 5 de febrero de 1951, 18 de diciembre de 1953, 14 de mayo de 1955, 17 de marzo de 1968, 9 de diciembre de 1972 y 12 de marzo de 1985, entre otras).

Ahora bien, tal cuestión, no suscitada en primera instancia, no concurre; pues determinar si el contrato de arrendamiento litigioso estaba sometido a la moratoria legal, que opera de forma automática, requería simplemente justificar que se había comunicado al arrendador la intención de acogerse a dicho beneficio legal, amén de que se había suspendido la actividad.

Cuestiones que no encierran una especial dificultad o problemática jurídica, sin que quepa remitir al arrendador, en todo caso, al procedimiento ordinario, cuando del impago de la renta se trata, y no se facilita prueba alguna de que se cumplían los condicionantes normativos para que entrara en juego la causa de oposición alegada por la entidad demandada recurrente.

En consecuencia, este segundo motivo de casación tampoco puede ser acogido.

CUARTO.- Costas y depósito

1.- La desestimación del recurso conlleva la imposición de las costas a la parte recurrente (art. 398 LEC) y pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 9, de la Ley Orgánica del Poder Judicial).

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 contra la sentencia de 25 de noviembre de 2021, dictada por la sección tercera de la Audiencia Provincial de Las Palmas de Gran Canaria, en el recurso de apelación n.º 698/2021, con imposición de costas y pérdida del depósito constituido para recurrir.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.