



Roj: **STS 1629/2025 - ECLI:ES:TS:2025:1629**

Id Cendoj: **28079110012025100558**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **03/04/2025**

Nº de Recurso: **7492/2021**

Nº de Resolución: **535/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Valladolid, núm. 5, 28-09-2020 (proc. 353/2020),
SAP VA 1211/2021,
STS 1629/2025**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 535/2025

Fecha de sentencia: 03/04/2025

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 7492/2021

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 12/03/2025

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE VALLADOLID, SECCIÓN 3.^a

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 7492/2021

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

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Fernando Javier Navalón Romero

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 535/2025

Excma. Sra. y Excmos. Sres.

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 3 de abril de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Carina , representada por la procuradora D.^a Ana Isabel Escudero Esteban, bajo la dirección letrada de D. Jesús Rodríguez Merino, contra la sentencia n.º 516/2021, dictada por la Sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Valladolid, en el recurso de apelación n.º 45/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n.º 353/20, del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valladolid. Ha sido parte recurrida DIRECCION000 ., representada por la procuradora D.^a M.^a del Mar Abril Vega y bajo la dirección letrada de D. Víctor Rodríguez Llorente.

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 Isabel Escudero Esteban, en nombre y representación de D.^a Emilia , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de renta vencida contra DIRECCION000 ., en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[p]ara que se condene a la demandada a pagar a mi representado la cantidad de CUATROCIENTOS DEICIOCHO EUROS (418 €), correspondiente a parte de la renta impagada del presente mes de ABRIL, más las rentas que se devenguen hasta la fecha de la sentencia resolutoria del contrato de arrendamiento del local descrito en los antecedentes de esta demanda, o hasta el momento en que se de posesión a mi representada, y en su caso, declarar resuelto el contrato por falta de pago de la renta y cantidades contractualmente asimiladas a la misma a efectos resolutorios, llevando a cabo el lanzamiento si fuera necesario, todo ello, en los términos expresados en la fundamentación jurídica de esta demanda, imponiendo las costas a la demandada».

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valladolid y se registró con el n.º 353/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.^a M.^a del Mar Abril Vega, en representación de DIRECCION000 ., se opuso a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

«[d]icte Sentencia por la que estimando la presente oposición, se desestime íntegramente la demanda con expresa imposición de costas a la actora».

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valladolid dictó sentencia de fecha 28 de septiembre de 2020, con la siguiente parte dispositiva:

«Estimando parcialmente la demanda interpuesta por la Procurador Sra. Escudero Esteban, en nombre y representación de D.^a Emilia , frente a la mercantil DIRECCION000 ., con C.I.F. núm. NUM000 , en la persona de D. Mauricio , representante legal, debo:

» Condenar a la parte demandada a que abone a la parte actora la suma de CUATROCIENTOS DIECIOCHO euros (418,00) correspondientes a parte de la renta impagada del mes de Abril de 2020 respecto del contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2015, sobre el local sito en Valladolid, calle López Gómez nº 7 bajo F, constando ya abonados a la parte actora.

» Debiendo abonar la demandada las rentas devengadas y hasta la fecha de sentencia con sus intereses legales, constando ya abonadas hasta el mes de septiembre de 2020 inclusive. Desestimando la acción de resolución del contrato de arrendamiento de fecha 1 de junio de 2015 del local descrito que vincula a las partes, y consiguiente desahucio.

» Sin expresa imposición de las costas procesales».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D.^a Emilia .

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 3.^a de la Audiencia Provincial de Valladolid, que lo tramitó con el número de rollo 45/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 12 de julio de 2021, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLO

»QUE DEBEMOS DESESTIMAR COMO DESESTIMAMOS EL RECURSO DE APELACIÓN formulado por la representación de D.^a Emilia frente a la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Valladolid en los autos de Juicio de Juicio Verbal nº 353/2020, QUE SE CONFIRMA TOTALMENTE, sin imposición de costas en esta Alzada».

TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- La procuradora D.^a Ana Isabel Escudero Esteban, en representación de D.^a Emilia , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

«PRIMER MOTIVO.- Infracción de la doctrina jurisprudencial dimanante de la Sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, núm. 755/2008, de 24 de julio de 2008, Rec. 508/2002, la cual establece doctrina. De igual manera, se considera infringida la doctrina jurisprudencial que ha seguido la misma línea argumental de la ya citada sentencia (STS núm. 193/2009, de 26 de marzo de 2009; STS núm. 684/2009, de 20 de octubre de 2009, Rec. 1559/2004; STS núm. 771/2010, de 22 de noviembre de 2010, Rec. 2200/2006)».

«SEGUNDO MOTIVO.- Infracción por inaplicación del art. 27.2.a) de Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos».

«TERCER MOTIVO.- Infracción por aplicación indebida del art. 7 del Código Civil».

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 23 de febrero de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Emilia contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 12 de julio de 2021, por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 3.ª, en el rollo de apelación n.º 45/2021, dimanante del juicio verbal n.º 353/2020, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 5 de Valladolid.

»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.

»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 3 de febrero de 2025 se nombró ponente al Excmo. Sr. D. Antonio García Martínez y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 12 de marzo del presente. Comenzada la deliberación, el magistrado ponente no se conformó con el voto de la mayoría y anunció voto particular discrepante, por lo que la redacción de la ponencia fue encomendada por la presidenta de la Sala al magistrado Excmo. Sr. D. José Luis Seoane Spiegelberg.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**PRIMERO.- Antecedentes relevantes**

A los efectos decisorios del presente recurso de casación partimos de los hechos siguientes:

1.º- Las partes litigantes D.^a Emilia , en condición de arrendadora, y la mercantil DIRECCION000 ., como arrendataria, se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento con destino distinto al de vivienda, suscrito con fecha 1 de junio de 2015. La renta pactada ascendía a 900 € al mes, más el IVA correspondiente. Se acordó el abono de la merced arrendaticia por meses anticipados, dentro de los 5 primeros días de cada mes, en la cuenta designada por la parte arrendadora y propietaria. La dedicación pactada del local era para uso de confección y venta de sombreros y ropa a medida. Se autorizó a la arrendataria la ejecución de obras de adaptación del local al giro comercial del establecimiento que quedarían, al extinguirse el contrato, en beneficio de la propiedad. Igualmente, se convino una opción de compra a favor de la sociedad arrendataria por el plazo de los 10 años de duración del contrato.

2.º- El 17 de abril de 2020, la arrendadora presentó una demanda de desahucio por impago de la renta. Su conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 5 de Valladolid. La acción se fundamentó en el impago parcial de la renta correspondiente al mes de abril de dicho año por un importe de 418 €, de un total de 918 €.

Se advirtió que la sociedad demandada había ejercitado, con anterioridad, la facultad enervatoria de la acción de desahucio prevista en el artículo 22.4 de la LEC, por lo que no cabía una nueva enervación de la acción.



Se dejó constancia en la demanda de que la demandada se dirigió a la actora en solicitud de una condonación de la renta por razón de la alarma del Covid-19, a lo que se negó la arrendadora y se señala:

«[c]omo no debe de ser de otra manera, en su caso, mientras no se modifique el contrato como consecuencia de una situación prolongada y permanente de cierre del local, no parece razonable que el primer mes parcial de cierre del local se produzca el impago de parte de la renta».

En el suplico de la demanda se postuló la condena de la arrendataria a abonar a la actora la cantidad de 418 €, correspondientes a la parte de la renta impagada del mes de abril de 2020, más las rentas que se devenguen hasta la fecha de la sentencia resolutoria del contrato de arrendamiento o hasta el momento en que se dé posesión a la demandante del local arrendado, así como declarar resuelto el contrato por falta de pago de la renta y cantidades contractualmente asimiladas, llevando a cabo el lanzamiento de la arrendataria si fuera necesario.

3.º- La demanda fue repartida el 12 de mayo de 2020, así como notificada a la parte demandada el 25 de agosto siguiente. En la contestación a la demanda, la arrendataria alegó que, el 14 de marzo de 2020, se declaró el cierre del local arrendado como consecuencia de la crisis sanitaria del COVID-19, en virtud de lo dispuesto en el Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Esta situación determinó una disminución relevante de los ingresos de la entidad demandada. En atención a las circunstancias expuestas, se intentó negociar con el abogado de la demandante, toda vez que ésta manifestó no querer hablar con la arrendataria, a los efectos de obtener un aplazamiento parcial del pago de la renta.

Se reflejó en el escrito de contestación que:

«Por tanto la demanda se presenta en plena vigencia del estado de alarma, con el local de mis representados cerrado al público, cuando se adeuda menos de la mitad de la renta correspondiente a ese mismo mes y apenas han transcurrido 11 días de retraso y cuando existe una expresa y diáfana recomendación a todos los abogados de este partido judicial de no presentar ninguna demanda o escrito iniciador antes del día 26 de abril.

»Mi representada abonó el lunes 20 de abril la cantidad pendiente relativa a esa mensualidad. Por un error aritmético fruto de tener que realizar el pago de esa mensualidad en 5 ingresos quedaron pendientes 18 € que ya han sido abonados una vez percibido el error.

»Resulta también sorprendente y acorde a la mala fe que inspira toda la demanda, que la demandante no haya puesto de manifiesto al juzgado que el día 20 de abril (lunes) mi representada había abonado esa cantidad y que ha pagado el importe de la renta correspondiente a los meses de mayo (7g), junio (7h), julio (7i), agosto (7j) y septiembre (7k) de 2020, que la demandante ha aceptado sin objeción ni reparo alguno.

»Conviene resaltar que el pago realizado el día 20 de abril, así como los correspondientes a los meses Mayo, Junio, Julio y Agosto se han efectuado por mi representada sin tener conocimiento de la existencia de la presente demanda, lo que da muestra de la voluntad cumplidora y la buena fe de mi representada a pesar de su difícilísima situación económica en razón del cese de la actividad.

»Se acompaña como documento 7 acreditación de los pagos de renta desde el 20 de abril a la vigente correspondiente al mes de Septiembre».

En definitiva, se entendió que la demandante obró de mala fe, que prescindió de la singularidad de la situación derivada de la pandemia del Covid-19, vulnerando la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus* e incurriendo en un abuso de derecho y en un ejercicio antisocial del mismo.

4.º- Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, se dictó sentencia por parte del Juzgado de Primera Instancia número 5 de Valladolid, por la que desestimó la acción resolutoria del contrato de arrendamiento y accedió a la reclamación del pago de los 418 euros, si bien admitió que habían sido abonados después de la presentación de la demanda. En dicha resolución figuran, entre otros, los argumentos siguientes:

«[c]onsta en el documento 5 de la contestación las solicitudes de la parte demandada de prestación por cese de actividad consecuencia de la declaración del estado de alarma por el Real Decreto antes mencionado, y a los efectos previstos en el Real Decreto Ley y concordantes.

»Consta que a fecha 21-04-20 abonó la parte demandada la cantidad pendiente de la mensualidad de abril de 2020 y consta que con fecha 25-08-20 conocieron por la diligencia de notificación, citación y requerimiento de la demanda presentada.

»[...] sopesando el momento utilizado para la presentación de la demanda, apreciando que solamente se adeudaba y reclamaba la renta parcial de aquel negro mes de abril de 2020, que pueda entenderse desproporcionada al amparo del Artículo 7 del Código Civil la petición del desahucio, sobre un arriendo que data del año 2015, cuya duración se conviene por 10 años, que se convino durante el plazo de 7 años una

opción de compra a ejercitar a partir del 1 de enero de 2016 y de 10 años desde la fecha del contrato; que se autorizaron a la arrendataria las obras de acondicionamiento del local para la actividad y uso acordado de confección y venta de sombreros y ropa a medida, obras que quedarían en beneficio de la arrendadora "sin derecho a reclamación alguna o indemnización de cualquier clase por parte de la arrendataria" (cláusula 4ª) y, que en fin la situación de la declaración del estado de alarma motivó ese retraso del abono de parte de la renta de un solo mes del contrato que nos concluye ahora a no atender la acción de desahucio, ante la alteración extraordinaria y sustancial de las circunstancias existentes en el momento de formalización del contrato, sin que se produzca reducción/limitación del pago de la renta, encontrándonos insistimos -al dictado de esta sentencia- al día en el pago aceptado de contrario».

5.º- Interpuesto recurso de apelación fue turnado a la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, que dictó sentencia de 12 de julio de 2021, por la que desestimó el recurso interpuesto. Entre otros razonamientos constan los siguientes:

«[f]rente a lo manifestado por la recurrente, no parece razonable pensar que la estrategia de la demandada fuera forzar torticeramente una renegociación o quita de la renta pactada en el contrato, pues lo cierto es que el impago no se prolongó tras ese primer incumplimiento, sin que el pago de las rentas que se fueron devengando con posterioridad se pueda atribuir a la presentación de la demanda, pues la incoación de ésta se demoró por causa de la situación de estado de alarma. De este modo, difícilmente puede justificarse el impago de parte de la mensualidad de abril de 2020 como una estrategia de presión, cuando la arrendataria asumió luego el cumplimiento puntual de sus obligaciones contractuales hasta el momento de dictarse sentencia.

»Por otro lado, el reproche que se dirige en el recurso de apelación respecto a la no acreditación de la imposibilidad de pago de la renta a cargo de quien ostenta la personalidad jurídica de sociedad mercantil, cabe decir que es igualmente cierto que no se han aportado datos contables o financieros que permitan desmentir tal alegación, pero también lo es que la situación que afectaba en nuestro país en el mes de abril de 2020 resultaba excepcional, de emergencia a todos los niveles (sanitario, económico, social), de modo que puede considerarse hecho notorio que el cierre general de la actividad económica desde el día 14 de marzo de ese año conllevó una paralización total de la actividad que debe ser valorada desde la perspectiva social que ha imprimido la doctrina constitucional del derecho de la propiedad privada.

»En este sentido, puede admitirse que una sociedad mercantil solvente debería poder asumir el pago de la renta del alquiler correspondiente al siguiente mes a la declaración del estado de alarma, pues otra cosa significaría que se encontraba en un estado de total asfixia financiera y cuando, como se ha dicho, hizo pago posteriormente de la deuda devengada y las rentas posteriores.

»Lo relevante, pues, es valorar la conducta desplegada por la arrendadora ante ese puntual incumplimiento, acudiendo de manera inmediata al procedimiento de resolución contractual y desahucio sin que conste previa comunicación en orden a requerir la regularización del pago, a sabiendas de la posición de la arrendataria ante la imposibilidad de acudir a la enervación, y en reclamación de un importe de poco más de 500 € de deuda, cantidad que no cabe reputar -dada la ausencia de datos en este sentido- como esencial para la subsistencia de la actora.

»Y la conclusión no puede ser otra, asumiendo el criterio de la juzgadora de instancia, que apreciar el uso abusivo por antisocial del derecho que asistía a la arrendadora, pues ni aparecía justificado por la gravedad del incumplimiento de la arrendataria, ni por razones de imperiosa necesidad económica de aquella, y cuando todos los ámbitos de la convivencia social debían regirse por principios de solidaridad en el escenario de excepcional crisis social, de modo que la presentación de la demanda con la precipitación con que lo hizo la demandante no puede considerarse acorde a la definición constitucional del derecho de propiedad, procediendo, en definitiva, la desestimación del recurso».

6.º- Contra dicha sentencia se interpuso por la arrendadora demandante el correspondiente recurso de casación, que fue admitido a trámite por auto de 23 de febrero de 2022. Al evacuar el traslado conferido del recurso interpuesto, la parte demandada se opuso, solicitando su desestimación.

SEGUNDO.- Examen del primer motivo del recurso de casación interpuesto

El primer motivo del recurso de casación se formula de la manera siguiente:

«Infracción de la doctrina jurisprudencial dimanante de la sentencia del Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, num. 755/2008, de 24 de julio de 2008, Rec. 508/2022, la cual establece doctrina. De igual manera, se considera infringida la doctrina jurisprudencial que ha seguido la misma línea argumental de la ya citada sentencia (STS núm. 193/2009, de 26 de marzo 2009; STS núm. 684/2009, de 20 de octubre de 2009, Rec. 1559/2004; STS núm. 771/2020, de 22 de noviembre de 2010, Rec 2200/2006».

El motivo no debió ser admitido, de manera que, en este trance decisorio, se convierte en causa de desestimación.

En efecto, en las sentencias 487/2018, de 12 de septiembre, 518/2018, de 20 de septiembre, así como más recientemente en las sentencias 676/2024, de 13 de mayo y 1075/2024, de 9 de septiembre, entre otras muchas, declaramos que:

«Hemos interpretado los arts. 481.1 y 487.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en el sentido de que la indicación precisa de la norma infringida ha de realizarse en el encabezamiento de cada uno de los motivos en que se funde el recurso, sin que sea suficiente que pueda deducirse del desarrollo de los motivos y sin que tenga que acudir al estudio de su fundamentación», recordando, entre otras, las sentencias 220/2017, de 4 de abril, 338/2017, de 30 de mayo, 380/2017, de 14 de junio, 901/2021, de 21 de diciembre y 293/22, de 5 de abril, que el motivo del recurso de casación debe estar en el "conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso".

»Esta sala ha venido insistiendo en que es esencial identificar esa norma jurídica infringida al exponer el motivo de casación, y más concretamente, en su encabezamiento (sentencias 121/2017, de 23 de febrero, 645/2017, de 24 de noviembre, 293/2018, de 22 de mayo, 330/2019, de 6 de junio, 574 y 575/2020, de 4 de noviembre, 135/2021, de 9 de marzo y 997/2023, de 20 de junio entre otras)».

La referencia a la existencia de oposición a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, único contenido del encabezamiento de este motivo del recurso interpuesto sirve para justificar, en su caso, el interés casacional, pero no es propiamente motivo de casación, sino un presupuesto de este. El verdadero motivo debe estar en el «conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso» (entre otras, SSTs 220/2017, de 4 de abril, 338/2017, de 30 de mayo, 380/2017, de 14 de junio y 333/2021, DE 18 de mayo entre otras).

Pues bien, la cita de la norma sustantiva infringida brilla por su ausencia en el encabezamiento del motivo.

Como hemos declarado en numerosas ocasiones (por todas, sentencias 228/2021, de 27 de abril; 719/2023, de 12 de mayo y 1075/2024, de 9 de septiembre), el recurso de casación es un recurso muy diferente a los ordinarios como el de reposición o el de apelación. Su regulación establece exigencias técnicas muy concretas, incluso un mayor rigor formal que en los recursos ordinarios, consecuencia de su función de generar jurisprudencia; esto es, asegurar la interpretación uniforme del ordenamiento jurídico, más que otorgar a las partes la posibilidad de que su litigio vuelva a ser revisado por otro tribunal, pues la tutela judicial efectiva en los procesos civiles se satisface ordinariamente con dos instancias.

El Tribunal Constitucional ha afirmado en numerosas resoluciones que «[l]a comprobación de los presupuestos procesales para la viabilidad de la acción puede volverse a abordar o reconsiderarse en la sentencia, de oficio o a instancia de parte, dando lugar, en su caso, a un pronunciamiento de inadmisión por falta de tales presupuestos» (por todas, SSTC 32/2002, de 11 de febrero; 204/2005, de 18 de julio; 237/2006, de 17 de julio; 7/2007, de 15 de enero; 28/2011, de 14 de marzo; 29/2011 de 14 de marzo; 69/2011, de 16 de mayo; y 200/2012, de 12 de noviembre).

La causa de inadmisión se convierte, en este momento procesal, en causa de desestimación del recurso de casación. No obsta que en su día fuera admitido a trámite, dado el carácter provisorio de la admisión acordada inicialmente, por hallarse sujeta a un examen definitivo en la sentencia (sentencias 97/2011, de 18 de febrero, 548/2012, de 20 de septiembre, 564/2013, de 1 de octubre, 146/2017, de 1 de marzo, 997/2023, de 20 de junio; 676/2024, de 13 de mayo y 1075/2024, de 9 de septiembre).

TERCERO.- Examen del segundo motivo del recurso interpuesto

El segundo motivo es por inaplicación del artículo 27.2 a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

El recurso interpuesto, toda vez que el procedimiento se tramitó por razón de la materia, ha de ser por interés casacional, lo que implica que la resolución recurrida «[s]e oponga a doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo o resuelva puntos y cuestiones sobre los que exista jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales o aplique normas que no lleven más de cinco años en vigor, siempre que, en este último caso, no existiese doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido», conforme al art. 477.2 3.º y 3 de la LEC, en su redacción vigente al tiempo de interposición del presente recurso.

Pues bien, en el recurso no se cita cuál es la jurisprudencia de esta sala que ha resultado infringida o los criterios jurisdiccionales divergentes existentes entre distintas secciones de las audiencias provinciales, ni

tampoco se trata de norma que lleve menos cinco años en vigor, lo que constituye causa de inadmisión y en este trance de desestimación.

Además, el recurso de casación ha de fundamentarse en el «conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso» (entre otras, SSTs 220/2017, de 4 de abril; 338/2017, de 30 de mayo; 380/2017, de 14 de junio y 333/2021, de 18 de mayo entre otras). Y, en este caso, la razón de decidir de la sentencia del tribunal provincial no consiste en que se desconozca que el impago de la renta es causa resolutoria del contrato, sino en que la actuación de la arrendadora lesiona el art. 7 del CC.

CUARTO.- *Fundamento del tercero de los motivos del recurso de casación*

Este motivo se basa en la infracción del artículo 7 del Código Civil y, en su desarrollo, se cita la jurisprudencia de esta sala que se considera infringida, concretamente la sentencia 673/2009, de 30 de octubre, en la que se señala que:

«[s]i las razones expuestas implican que el arrendatario verdaderamente incumplió su obligación de pago, siendo causa justificada para que el arrendador promoviera judicialmente el desahucio, parece claro que en ningún caso el arrendatario que se limita a instar en un proceso un derecho contractual y legalmente reconocido pueda incurrir en conducta contraria a las exigencias del artículo 7 1 y 2 del Código Civil».

La sentencia 684/2009, de 20 de octubre, igualmente alegada como fundamento del recurso establece:

«[a]l arrendador no le es indiferente el momento en que se le pague la renta estipulada, y el abuso de derecho estará no tanto en el arrendador que pretenda resolver el contrato por impago puntual de la renta cuanto en el arrendatario que persista en su impuntualidad. Por eso la enervación del desahucio no puede entenderse ya como un "derecho procesal" que menoscabe el derecho sustantivo del arrendatario a que se le pague la renta puntualmente, sino como una oportunidad que la propia ley administra cuidadosamente atendiendo a razones sociales de cada momento histórico, y de ahí que no quepa obligar al arrendador a interponer una demanda tras otra cuando resulta que no depende de él el momento en que sus reclamaciones vayan a ser conocidas por el inquilino y, en cambio, sí depende de éste el pago puntual de la renta».

En el desarrollo del recurso se señala por la parte recurrente:

«Sostiene la audiencia-asumiendo el criterio del juzgado de instancia- que no se trata de un grave incumplimiento de la arrendataria, sino un "puntual incumplimiento", y que la arrendadora no precisaba para subsistir del pago de la renta; sin embargo, y a la vista está, yerran ambas resoluciones al considerar insolidaria la actitud de esta parte, ya que más bien al contrario, dicha actitud está respaldada por una doctrina jurisprudencial que se ha mantenido y que sirve para dar respuesta a supuestos de hecho como el de autos. Es indiferente la capacidad económica de la arrendadora, pues lo que se trata de hacer valer es su derecho a resolver el contrato arrendaticio, a la luz de los incumplimientos en el pago por parte de la entidad arrendataria. No es posible justificar que por poseer una mayor capacidad económica, se deba de permitir que la otra parte contratante -la arrendataria- incumpla sus obligaciones para con mi representada. De otro modo, podría incluso concluirse que el abuso del derecho se pone de manifiesto en la actitud de la parte demandada, que ya hizo uso de su derecho a enervar el desahucio y no ha acreditado una situación tal de insolvencia o dificultad económica que guíe al incumplimiento de abonar la renta y las cantidades asimiladas a la renta a mi representada. Más aún y de ser esto así, podría, en el ámbito procesal haber reconvenido y pretendido la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus, pues de ser cierto la imposibilidad económica sobrevenida para hacer frente al pago de la renta, podría haber desplegado la actividad probatoria necesaria para obtener una modificación y/o exoneración de las condiciones económicas del contrato que la vincula a la arrendadora».

QUINTO.- *Decisión del recurso interpuesto*

A los efectos decisorios del recurso partimos de las consideraciones siguientes:

5.1 *La base normativa*

Es evidente y deviene indiscutible 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» conforme al art. 27.2 a) Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante LAU), aplicable también a los contratos de arrendamiento para uso distinto a la vivienda en virtud de lo dispuesto en el art. 35 de la precitada disposición general.

No es discutible que la renta debería abonarse por meses anticipados, dentro de los cinco días de cada mes, y que hubo un retraso en el pago parcial de parte de la renta, que no fueron satisfechos hasta el 21 de abril.

El art. 7 del Código Civil (en adelante CC) proclama por su parte:

«1. Los derechos deberán ejercitarse conforme a las exigencias de la buena fe.

»2. La Ley no ampara el abuso del derecho o el ejercicio antisocial del mismo. Todo acto u omisión que por la intención de su autor, por su objeto o por las circunstancias en que se realice sobrepase manifiestamente los límites normales del ejercicio de un derecho, con daño para tercero, dará lugar a la correspondiente indemnización y a la adopción de las medidas judiciales o administrativas que impidan la persistencia en el abuso».

5.2 El contexto del incumplimiento en el retraso del pago parcial de la renta

Por Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, que fue modificado por el Real Decreto 465/2020, de 17 de marzo, se declaró el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19. De su exposición de motivos destacamos:

«La Organización Mundial de la Salud elevó el pasado 11 de marzo de 2020 la situación de emergencia de salud pública ocasionada por el COVID-19 a pandemia internacional. La rapidez en la evolución de los hechos, a escala nacional e internacional, requiere la adopción de medidas inmediatas y eficaces para hacer frente a esta coyuntura. Las circunstancias extraordinarias que concurren constituyen, sin duda, una crisis sanitaria sin precedentes y de enorme magnitud tanto por el muy elevado número de ciudadanos afectados como por el extraordinario riesgo para sus derechos».

La duración del estado de alarma se acordó por 15 días, que fue posteriormente ampliándose por mor de otras disposiciones del mismo rango normativo. En lo que ahora nos interesa, al hallarse dentro del marco temporal del proceso, se prorroga el estado de alarma hasta las 00:00 horas del día 12 de abril de 2020, por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 476/2020, de 27 de marzo (BOE-A-2020-4155) y, posteriormente, hasta las 00:00 horas del día 26 de abril de 2020, por los arts. 1 y 2 del Real Decreto 487/2020, de 10 de abril (BOE-A-2020-4413).

A consecuencia de ello, se limitó la libre circulación de las personas en los términos del art. 7 de aquella disposición general, así como se suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, con las excepciones indicadas en el art. 10, dentro de las cuales no se encontraba el establecimiento que explotaba la sociedad demandada.

También, conforme a su Disposición adicional segunda, apartado 1, se estableció que:

«Se suspenden términos y se suspenden e interrumpen los plazos previstos en las leyes procesales para todos los órdenes jurisdiccionales. El cómputo de los plazos se reanudará en el momento en que pierda vigencia el presente real decreto o, en su caso, las prórrogas del mismo».

Por su parte, la Comisión Permanente del Consejo General del Poder Judicial, en acuerdo de 14 de marzo de 2020, tomó la decisión de suspender todas las actuaciones judiciales programadas y los plazos procesales que tal decisión conlleva, salvo en los supuestos de servicios esenciales, entre los cuales no se encontraban precisamente los juicios de desahucio por impago de la renta.

Por su parte, el Real Decreto-ley 8/2020, de 17 de marzo, de medidas urgentes extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, en su preámbulo daba un nuevo testimonio de la situación que se vivía en los términos siguientes:

«La crisis sanitaria se está transmitiendo a la economía y a la sociedad a una velocidad inusitada, afectando tanto a la actividad productiva como a la demanda y al bienestar de los ciudadanos».

Con la finalidad de paliar la situación que generaba la paralización de las actividades de las pymes y autónomos, se dictó el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril (BOE de 22 de abril), de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, convalidado por Acuerdo del Congreso de los Diputados por resolución de 13 de mayo de 2020, que, aunque se dicta fuera del marco temporal del presente proceso, dado que, al entrar en vigor, ya se había abonado la renta por la demandada, sí conforma un elemento de juicio más para valorar el contexto en el que se produjo la demora del pago de la renta. Pues bien, dicho real decreto establece en su preámbulo:

«Como consecuencia de las medidas excepcionales adoptadas por 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, muchas actividades económicas se han visto obligadas a suspender su actividad o a reducir drásticamente la misma.

»En virtud de lo anterior, la falta de ingresos o la minoración de los mismos durante el periodo que dure el estado de alarma puede dar lugar a la incapacidad financiera de autónomos y pymes para hacer frente al cumplimiento, total o parcial, de sus obligaciones de pago de renta de locales en alquiler que pone en serio riesgo la continuidad de sus actividades.

»A falta de acuerdo entre las partes, la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos no prevé causa alguna de exclusión del pago de la renta por fuerza mayor o por declaración de estado de alarma u otras causas, salvo en lo referido en su artículo 26, relativo a la habitabilidad de la vivienda derivada de la ejecución de obras, que puede ser aplicable a los locales de negocio vía artículo 30 de esta Ley.

»Asimismo, si se acude a la regulación del Código Civil referida a la fuerza mayor, tampoco ofrece una solución idónea porque no ajusta la distribución del riesgo entre las partes, aunque puede justificar la resolución contractual en los casos más graves.

»Ante esta situación, procede prever una regulación específica en línea con la cláusula «rebus sic stantibus», de elaboración jurisprudencial, que permite la modulación o modificación de las obligaciones contractuales si concurren los requisitos exigidos: imprevisibilidad e inevitabilidad del riesgo derivado, excesiva onerosidad de la prestación debida y buena fe contractual.

»Se considera conveniente ofrecer una respuesta que permita abordar esta situación y regular un procedimiento para que las partes puedan llegar a un acuerdo para la modulación del pago de las rentas de los alquileres de locales».

Es decir, el propio real decreto es consciente de la situación generada por el cese obligatorio de las actividades económicas, y para paliar sus efectos remite a los acuerdos que puedan alcanzar las partes como consecuencia de la situación desencadenada, imprevisible a la fecha de suscripción de los contratos de arrendamiento e inevitable para los litigantes, y además establece una regulación normativa.

De esta manera, en su artículo 2, para los arrendamientos de uso distinto del de vivienda, concertados con un arrendador que no sea un gran tenedor, como es el caso de la demandante, y que el arrendatario cumpla los requisitos del art. 3, es decir, se trate de una pyme, que no supere 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 y que su actividad haya quedado suspendida como consecuencia de la entrada en vigor del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo, requisitos que concurren en la persona de la arrendataria, pueda solicitar de la arrendadora, en el plazo de un mes, desde la entrada en vigor de este Real Decreto-ley, el aplazamiento temporal y extraordinario en el pago de la renta, siempre que dicho aplazamiento o una rebaja de la renta no se hubiera acordado por ambas partes con carácter voluntario, incluso aplicar la fianza al pago de la renta.

Aunque dicha norma entró en vigor después de que se hubiera presentado la demanda de desahucio e incluso tras haberse pagado la renta del mes de abril de 2020, sirve como referencia de que un aplazamiento temporal del pago de la renta o una rebaja de su importe, siempre que las partes no la hubieran acordado voluntariamente, constituía una medida adecuada y proporcionada a las circunstancias desencadenadas por la pandemia del Covid-19. La norma reputaba además como hecho notorio que la suspensión de la actividad de una pyme implica una correlativa disminución de ingresos, y máxime cuando se trata de una pequeña empresa, como la gestionada por la entidad demandada, que tramitó las correspondientes ayudas administrativas.

Lo que es obvio, es que la pandemia del COVID-19 generó una crisis sanitaria que el mundo moderno no había vivido hasta entonces, con una indiscutible repercusión negativa en la vida social. El legislador de emergencia se vio obligado a dictar un conjunto de normas para abordar tan excepcional situación, que alcanzó una magnitud desorbitada, con la finalidad de evitar la destrucción de empresas y empleos, inspiradas en principios de justicia distributiva acordes con el orden constitucional, toda vez que los instrumentos ordinarios del derecho privado encontraban dificultades para buscar las soluciones más adecuadas ante tan excepcional estado de las cosas.

5.3 Algunas referencias de lege ferenda (para una futura reforma de la ley)

En la propuesta de texto articulado de Código Civil elaborada por los profesores de derecho civil de nuestras universidades, en el art. 526.5, relativo a la «alteración extraordinaria de las circunstancias básicas del contrato», figura la redacción siguiente:

«1. Si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria e imprevisible durante su ejecución de manera que esta se haga excesivamente onerosa para una de las partes o se frustre el fin del contrato, puede pretenderse su revisión para adaptar su contenido a las nuevas circunstancias o su resolución.

»2. Lo dispuesto en el apartado anterior solo procede cuando:

» a) El cambio de circunstancias es posterior a la celebración del contrato;

» b) No es equitativo exigir al contratante perjudicado, atendida especialmente la distribución contractual y legal del riesgo, que permanezca sujeto al contrato; y

» c) El contratante perjudicado haya intentado de buena fe una negociación dirigida a una revisión razonable del contrato.

»3. El juez solo puede estimar la pretensión de resolución cuando no sea posible o razonable imponer la propuesta de revisión ofrecida. En este caso el juez ha de fijar la fecha y las condiciones de la resolución».

Por su parte, en la propuesta de modernización del Código Civil en materia de obligaciones y contratos, que se encuentra en la Comisión General de Codificación, texto de 2023, bajo el título de «alteración sobrevenida de las circunstancias», consta una redacción del artículo 1238 del Código Civil del siguiente tenor literal:

«1. Cada parte contratante deberá cumplir sus obligaciones incluso cuando, por haberse alterado la equivalencia entre las prestaciones previstas en el contrato, el cumplimiento de ellas le resulte más oneroso, sea porque su coste haya aumentado, sea porque el valor de la contraprestación haya disminuido.

»2. No obstante lo dispuesto en el apartado anterior, si las circunstancias que sirvieron de base al contrato cambian de forma extraordinaria, de manera que su ejecución resulta excesivamente onerosa para una de las partes y no es razonable exigir a esta que permanezca vinculada en los términos inicialmente pactados, dicha parte podrá pedir a la otra entrar en negociaciones con el fin de lograr un acuerdo de adaptación o de resolución del contrato.

»Solicitadas las negociaciones, ambas partes quedan obligadas a desarrollarlas conforme a la buena fe.

»3. Para que la parte afectada tenga el derecho previsto en el apartado anterior, será necesario:

»1º. Que el cambio de circunstancias sea posterior a la celebración del contrato.

»2º. Que no hubiera sido ni podido ser tenido en cuenta de modo razonable en el momento de la celebración del contrato.

»3º Que el riesgo que el cambio de circunstancias implica no hubiera sido asignado por el contrato».

También, el art. 6:111 de los Principios del Derecho Europeo de la Contratación (PECL) establece que:

«1.- Las partes deben cumplir sus compromisos aun cuando sean más onerosos como consecuencia de un aumento de los costes de la ejecución o por disminución del valor de la contraprestación que reciben.

»2.- Sin embargo, las partes tienen la obligación de negociar una adaptación de dicho contrato o de poner fin al mismo si el cumplimiento del contrato resulta excesivamente gravoso debido a un cambio de las circunstancias, siempre que:

»a) Dicho cambio de circunstancias haya sobrevenido en un momento posterior a la conclusión del contrato.

»b) En términos razonables, en el momento de la conclusión del contrato no hubiera podido preverse ni tenerse en consideración el cambio acaecido.

»3.- Si en un plazo razonable las partes no alcanzan un acuerdo al respecto, el juez o tribunal podrá:

»a) Poner fin al contrato en los términos o fecha que considere adecuado. Resolución del contrato.

»b) O adaptarlo, de manera que las pérdidas y ganancias resultantes de ese cambio de circunstancias se distribuyan entre las partes de forma equitativa y justa. La modificación del contrato debe primar sobre la resolución.

»En cualquiera de los casos, el juez o tribunal podrá ordenar que la parte que se negó a negociar o que rompió dicha negociación de mala fe, proceda a reparar los daños causados a la parte que sufra dicha negativa o dicha ruptura».

También, en el Proyecto de un marco común de referencia para el Derecho privado europeo (Draft Common Frame of Reference-DCFR), se contempla como derecho la solicitud de renegociación en circunstancias como las expuestas, así como un deber de colaboración de las partes en el desarrollo del contrato con el establecimiento de los deberes derivados de la buena fe, así como los surgidos de un «cambio de circunstancias» que pueda considerarse relevante.

5.4 El principio de la buena fe y el abuso de derecho

El art. del CC positiviza un principio general del Derecho, cual es el de la actuación de buena fe. Su inclusión en el Título Preliminar le otorga una dimensión general, no reducida al ámbito estrictamente patrimonial, al tiempo que pierde su carácter defectivo para ser de inmediata y directa aplicación, sin que quede subordinado su juego normativo a la ausencia de ley o costumbre aplicable al caso, y ello sin perjuicio de que se encuentre normativizado en otros preceptos del Código como, por ejemplo, en los arts. 451 y siguientes, 464, 1705, 1940 y 1950, o más específicamente, con respecto al contenido de las obligaciones contractuales, en el art. 1258 CC.

Con respecto a las razones de su reconocimiento explícito, en la Exposición de Motivos del Decreto 1.836/1974, de 31 mayo, se dice:

«Sin pretender una alteración del juego concreto de la buena fe en cada una de las instituciones jurídicas, ha parecido pertinente enunciarla como postulado básico por cuanto representa una de las más fecundas vías de irrupción del contenido ético-moral en el orden jurídico».

En las SSTs 988/2011, de 13 de enero de 2012 y 356/2020, de 24 de junio, se ha calificado la buena fe como un concepto jurídico indeterminado en el que ha de quedar subsumida la conducta de que se trate, mediante una operación que puede ser sometida a la revisión casacional. Se trata de una norma general que impone la actuación «conforme a las exigencias de la buena fe», y que se extiende tanto en la fase de constitución de relaciones y situaciones jurídicas como en el marco de su desenvolvimiento.

La doctrina y la jurisprudencia han elaborado una serie de supuestos típicos, que encierran un desleal ejercicio de los derechos subjetivos al margen de los postulados de la buena fe, en tanto en cuanto la misma veda ir en contra de los actos propios (sentencias 320/2020, de 18 de junio; 63/2021, de 9 de febrero o 386/2021, de 7 de junio, entre otras muchas), es incompatible con el retraso desleal en el ejercicio de los derechos (sentencias 769/2010, de 3 diciembre; 872/2011, de 12 de diciembre y 634/2018, de 14 de noviembre, entre otras), contraria a abusar de la nulidad por motivos formales, cuando se cumple o se acepta conscientemente el negocio jurídico que adolece de un defecto de tal clase (sentencias de 12 de diciembre de 1985 y 23 de mayo de 1987), o exige la observancia de la regla *tu quoque*, según la cual no debe admitirse la invocación de las reglas jurídicas por el mismo sujeto que las despreció o no cabe imputar a otro una conducta en la que la propia parte ha incurrido (sentencias 104/1995, de 17 febrero; 489/2010, de 15 de julio o 120/2020, de 20 de febrero), entre otras manifestaciones al respecto.

En la STS 502/2016, de 19 de julio, hemos dicho que:

«Dicha infracción del principio de buena fe también resulta comprensiva de todas aquellas conductas que aun sin contar con el referido animus nocendi o intención de perjudicar, no obstante, vulneren los deberes de conducta diligente, no abusiva y razonable que cabe exigir a las partes en relación a la determinación y ejecución de sus respectivas obligaciones, deberes implícitos que acompañan a todo ejercicio de una facultad o derecho».

Por su parte, la STS 9/1986, de 17 de enero, como fundamento vinculante de las consecuencias que completan el programa contractual, se refiere a que el «[p]rincipio general de la buena fe, que impide el perjuicio como el beneficio injustificado, aparte de las derivadas del uso o de la ley, es decir, el ajuste o equivalencia de las prestaciones».

En la STS 137/2021, de 11 de marzo, señalamos los requisitos para apreciar la concurrencia del abuso de derecho:

«Conforme a la jurisprudencia de esta sala, contenida en la sentencia 567/2012, de 26 de septiembre, que cita las anteriores sentencias 20/2006, de 1 de febrero y 383/2005, de 18 de mayo, "la doctrina del abuso de derecho se sustenta en la existencia de unos límites de orden moral, teleológico y social que pesan sobre el ejercicio de los derechos, y como institución de equidad, exige para poder ser apreciada, una actuación aparentemente correcta que, no obstante, representa en realidad una extralimitación a la que la ley no concede protección alguna, generando efectos negativos (los más corrientes daños y perjuicios)".

»La formulación de los presupuestos para la apreciación del abuso de derecho se contiene, entre otras, en la sentencia 690/2012, de 21 de noviembre:

»"para apreciar el abuso del derecho es precisa la concurrencia de los siguientes requisitos: a) el uso de un derecho objetivo y externamente legal; b) daño a un interés, no protegido por una específica prerrogativa jurídica, y c) la inmoralidad o antisocialidad de ese daño, manifestada en forma subjetiva (ejercicio del derecho con intención de dañar, con animus nocendi), o en forma objetiva (ejercicio anormal del derecho, de modo contrario a los fines económico-sociales del mismo) [Sentencias 455/2001, de 16 de mayo, y 722/2010, de 10 de noviembre], ya que, en otro caso, rige la regla *qui iure suo utitur neminem laedit* (quien ejercita su derecho no daña a nadie)».

5.5 Las concretas circunstancias fácticas concurrentes en el proceso cuya decisión nos corresponde

En el caso presente, la entidad demandada había abonado íntegramente la renta del mes de marzo del 2020, pese a que el local no había podido ser explotado por la arrendataria durante la segunda mitad de la precitada mensualidad, así como se había abonado más de la mitad de la renta del mes de abril, pese a que el local seguía sin actividad durante dicho periodo de tiempo. Hubo unos contactos previos entre las partes respecto

de los que la actora señala que la demandada pretendía una condonación de la renta, y la demandada un aplazamiento del pago de la merced arrendaticia.

En cualquier caso, la demandante, sin aviso a la contraparte, interpuso el 17 de abril de 2020, la demanda resolutoria del contrato, en un momento en que la actividad de los órganos jurisdiccionales estaba suspendida, salvo los servicios mínimos establecidos.

La parte de la renta pendiente del mes de abril se abonó el 21 de abril siguiente, aunque el local llevaba más de un mes cerrado, con unas expectativas de apertura próxima realmente negativas, y los eventuales clientes de la demandada confinados en sus viviendas. En ese momento, la sociedad arrendataria desconocía, además, que la arrendadora había interpuesto la demanda resolutoria del contrato que les vinculaba. La demandante no comunicó al juzgado tal pago, ni tampoco desistió del ejercicio de la acción una vez recibió el pago pendiente. El resto de las rentas de las sucesivas mensualidades fueron oportunamente satisfechas.

La arrendataria había llevado a efecto importantes inversiones en el local arrendado, había enervado anteriormente la acción de desahucio y gozaba de una opción de compra a su favor.

En su recurso de casación señala la arrendadora que yerran las sentencias de ambas instancias al considerar su comportamiento contractual como insolidario, así como que es indiferente su capacidad económica, pues de lo que se trata es de hacer valer su derecho a resolver el contrato a la luz de los incumplimientos de la parte arrendataria. De existir abuso de derecho, se señala, lo sería de la demandada, que no ha acreditado su situación de insolvencia económica. Podría haber reconvenido, alegando la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, y desplegado la actividad probatoria necesaria para obtener una modificación y/o exoneración de las condiciones económicas del contrato.

No podemos aceptar los argumentos del recurso.

Las sentencias que cita la demandante, relativas a la inaplicación de la doctrina del abuso de derecho a los supuestos del impago de la renta, se encuentran descontextualizadas con relación a las circunstancias concurrentes en el caso que nos ocupa, en plena pandemia del Covid 19, con una clausura impuesta de los locales comerciales, confinamiento de la población en sus domicilios y previsiones poco optimistas sobre el levantamiento de tan excepcionales medidas.

En la tesitura expuesta, la solicitud de la arrendataria de proceder a abrir un periodo de negociación para adaptar las condiciones del contrato a la excepcional situación existente se encontraba perfectamente justificada, máxime cuando se iban acordando sucesivas prórrogas de la declaración de emergencia ante la desfavorable evolución de la pandemia. El deber moral de atender a la petición de la demandada de abrir un periodo de negociación derivaba de elementales exigencias de la buena fe. Es más, fue una práctica habitual en el tráfico jurídico inmobiliario, posteriormente elevada a rango normativo.

La petición de la parte arrendataria de abrir una ventana al reajuste del contrato no se demoró en el tiempo, no cabe calificarla de coactiva para la arrendadora cuando se había abonado más de la mitad de la renta del mes de abril, ni respondía a la intención de imponer el impago de la merced arrendaticia, cuando esta fue finalmente satisfecha antes de que la locataria conociera la interposición de la demanda interpuesta por la arrendadora. No podemos concluir, pues, que la conducta observada por la sociedad demandada discurriera al margen de un comportamiento leal en la búsqueda de una solución razonable ante las circunstancias concurrentes mediante una modulación de la obligación de pago.

Es, por ello, que no cabe calificar su comportamiento de abusivo, tal y como sostiene la arrendadora en su escrito de interposición del recurso de casación antes reproducido y entrecomillado. Hemos referido, además, cuál es la posición de la doctrina sobre el deber ético jurídico de negociar, expuesta en el apartado 5.3 de este fundamento jurídico, con respecto al cual hay un consenso generalizado de que deriva de las exigencias que impone el principio de la buena fe.

Las expectativas, pues, de la demandada de abrir una negociación leal estaban bien fundamentadas.

Sin embargo, la arrendadora, lejos de desplegar un esfuerzo auténtico y persistente en alcanzar un acuerdo, interpone la demanda de resolución del contrato, tan solo doce días después de que se produjera el impago parcial de la renta, por lo que carece de consistencia su argumento de que la arrendataria no formuló reconvencción, postulando la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* para obtener «una modificación y/o exoneración de las condiciones económicas del contrato que la vincula a la arrendadora»; pues, de entenderla realmente acreedora de tal facultad, no se entiende la rotura de las negociaciones y la interposición prematura de su demanda -que además requiere un tiempo de estudio y preparación-, cuando un comportamiento leal y ético, conforme a las pautas sociales y a la práctica solidaria que se desarrolló entre arrendadores y arrendatarios de modulación de la obligación de pago, luego elevada a rango de norma legal, requería un



proceso negociador de buena fe para que la situación surgida, independiente de la voluntad de las partes, se pudiera adaptar a la conservación del contrato, de cuya permanencia intentó desvincularse sin dar oportunidad alguna a la locataria para atender a su obligación de pago en mejores condiciones dada la excepcional situación que se estaba viviendo, y consciente, además, de que la enervación anterior impedía la persistencia del arrendamiento como indicó en su escrito de demanda resolutoria.

No es un problema de capacidad económica, sino de lealtad contractual ante una situación excepcional que afectaba a las prestaciones de las partes, sin perjuicio del hecho notorio de que mantener un local comercial, con actividad abierta al público, herméticamente cerrado, implica una consustancial pérdida de ingresos económicos, lo que constituye una consecuencia natural según el normal devenir de las cosas, mientras que una conclusión distinta sería excepcional o anómala, situación que se ve además refrendada por las ayudas económico administrativas solicitadas por la demandada.

En las condiciones expuestas, antes explicitadas, el ejercicio de la acción resolutoria del contrato, ante un impago parcial de la renta y una demora de tan solo dieciséis días en el abono completo de la merced arrendaticia, cuando el arrendatario no podía destinar el local arrendado al giro comercial que le era propio y con unas expectativas escasamente optimistas del levantamiento de tales medidas, al menos prorrogadas, al abonarse la renta, hasta el 26 de abril, implica un ejercicio anormal del derecho contrario a la buena fe, con evidente daño a la parte demandada, por lo que entendemos que el recurso de casación interpuesto no puede ser acogido.

SEXTO.- Costas y depósito

La desestimación del recurso interpuesto conlleva la condena en costas (art. 398 LEC), con pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª apartado 9, de la LOPJ.

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 D.ª Carina contra la sentencia 136/2020, de 22 de mayo, dictada por la Sección Tercera de la Audiencia Provincial de Valladolid, en el rollo de apelación 45/2021, con imposición de costas y pérdida 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.

VOTO PARTICULAR

que formula el Excmo. Sr. Magistrado D. Antonio García Martínez a la sentencia dictada en el recurso de casación 7492/2021.

Los motivos primero y segundo del recurso de casación deben ser desestimados. En esto, coincido con la mayoría. Sin embargo, el motivo tercero debió estimarse, lo que habría llevado a la casación de la sentencia impugnada, a la estimación del recurso de apelación y, en consecuencia, a la estimación íntegra de la demanda interpuesta. Como la mayoría no lo ha entendido así, en este punto discrepo.

Por lo anterior, formulo este voto particular, al amparo de los artículos 206 y 260 LOPJ, y 205 LEC, con fundamento en las siguientes consideraciones.

El pago de la renta en un contrato de arrendamiento no es una obligación meramente indicativa ni sujeta a las circunstancias coyunturales que atraviese el arrendatario. Es el núcleo esencial del contrato, aquello que lo sostiene y que justifica el derecho del arrendador a percibir una contraprestación por la cesión del uso del inmueble. En este caso, es un hecho incontrovertido que la arrendataria no cumplió puntualmente con su obligación de abonar íntegramente la renta del mes de abril de 2020. Hasta aquí, no hay discusión posible: la obligación existía, el pago no se realizó de forma íntegra en el plazo acordado y la arrendadora tenía derecho a reaccionar ante ese incumplimiento.

Ahora bien, ¿por qué no pagó la arrendataria en el plazo convenido? En principio, podría pensarse que la pandemia de COVID-19 y la suspensión de la actividad desarrollada en el local arrendado generó en ella una imposibilidad económica sobrevenida. Sin embargo, los hechos desmienten esta hipótesis: la arrendataria sí



disponía de los medios para pagar, y de hecho lo hizo pocos días después, el 21 de abril. No solo eso, sino que continuó pagando regularmente en los meses siguientes, lo que deja claro que no se trataba de una insolvencia real o de una imposibilidad material de hacer frente al pago de la renta.

Lo que realmente parece haber sucedido es que la arrendataria, ante una situación excepcional que afectaba a la explotación de su negocio, pretendió una renegociación del contrato en términos más favorables para ella. Como reconoce la mayoría «Hubo unos contactos previos entre las partes respecto de los que la actora señala que la demandada pretendía una condonación de la renta, y la demandada un aplazamiento del pago de la merced arrendaticia». Esto es completamente legítimo siempre y, más si acaso, en una situación de crisis. Es natural que una parte intente reducir su carga económica y que la otra se resista a ver disminuidos sus derechos. Pero hay una diferencia sustancial entre solicitar una renegociación y pretender imponer unilateralmente una alteración de las condiciones contractuales. Y esto es precisamente lo que hizo la arrendataria al decidir no pagar en plazo y de forma íntegra la renta que había sido pactada sin que existiera un acuerdo al respecto.

En este punto hay un dato que considero de gran relevancia: la falta de prueba sobre el contenido concreto de las conversaciones. A mi juicio no es razonable sostener que la arrendadora actuó de forma abusiva por no renegociar el contrato -que no por negarse hablar, pues las partes hablaron, aunque lo hicieran a través de sus abogados, si bien no llegaron a un acuerdo- si no se explica mínimamente qué propuso concretamente la arrendataria y si esta, como es el caso, no ha acreditado que su propuesta fuera razonable y equitativa a la luz de las circunstancias. La carga de la prueba del abuso de derecho recae sobre quien lo alega, y en este caso, la arrendataria no ha aportado elementos que permitan concluir que la negativa de la arrendadora fue desproporcionada o carente de fundamento. Sin una prueba clara del contenido de la negociación, no es posible inferir que la arrendadora rechazó arbitraria o injustificadamente una solución equitativa. El mero hecho de que las partes no llegaran a un acuerdo no prueba el abuso de derecho, pues no puede imponerse a un arrendador la obligación de aceptar modificaciones contractuales en contra de su voluntad sin que existan razones jurídicas de peso para ello. Es más, si dichas modificaciones son desmesuradas, por qué razón va a tener que aceptarlas la arrendadora, en un caso así ¿quién actúa con abuso, esta o la arrendataria?

Se podría argumentar que la arrendadora, en un gesto de comprensión y solidaridad, debería haber seguido negociando hasta alcanzar un acuerdo, pero no cabe afirmar que estuviera obligada a hacerlo. La propia regulación excepcional que se aprobó con posterioridad, en el Real Decreto-ley 15/2020, estableció mecanismos para que el arrendatario pudiera solicitar de la persona arrendadora el aplazamiento temporal y extraordinario de la renta o una rebaja de esta, pero no impuso en ningún caso que el arrendador que no sea una empresa o entidad pública de vivienda, o un gran tenedor, debiese aceptar dicha petición o continuar las conversaciones hasta consensuar una solución. Y, además, esta norma entró en vigor después de que la demanda ya hubiera sido interpuesta, por lo que difícilmente puede servir como fundamento para reprochar la conducta de la arrendadora.

La pregunta clave es si la arrendadora abusó de su derecho al interponer la demanda de desahucio el 17 de abril. Para responder a ello, es fundamental considerar dos aspectos. El primero es que la arrendataria ya había incumplido en una ocasión anterior, lo que justifica que la arrendadora tuviera una especial precaución y actuara con rapidez ante un nuevo impago. El segundo es que, cuando se deja de pagar la renta o parte de ella, el tiempo es un factor determinante: si el incumplimiento se prolonga y la demanda de desahucio se dilata, el daño para el arrendador se incrementa. En este sentido, la rapidez con la que actuó la arrendadora no puede considerarse una precipitación injustificada, sino una reacción lógica ante un incumplimiento contractual que, además, no era la primera vez que se producía.

Por otro lado, el hecho de que la arrendataria abonara la totalidad de la renta el 21 de abril tampoco puede interpretarse como un elemento que invalide la interposición de la demanda. Aunque se ha señalado que en esa fecha la arrendataria aún no había sido formalmente notificada de la misma, resulta difícil de creer que desconociera la inminencia de una acción legal. La sentencia de la mayoría parece sugerir que este pago fue espontáneo y que la arrendataria desconocía en ese momento la interposición de la demanda. Sin embargo, esta afirmación es, cuando menos, dudosa. La negociación entre las partes no había llegado a buen fin y la arrendataria sabía que el impago de la renta, en circunstancias normales, conllevaría consecuencias inmediatas. Es perfectamente razonable pensar que la arrendataria decidió pagar en ese momento porque era consciente de que la arrendadora no iba a dejar pasar el incumplimiento y que, muy probablemente, ya había tomado medidas legales, tras mantener conversaciones que no prosperaron. Por tanto, lo más lógico es concluir que el pago se efectuó precisamente porque la arrendataria sabía que la demanda era inminente, lo que refuerza la idea de que su impago inicial no obedeció a una situación de imposibilidad sino a una estrategia de presión negociadora.

Finalmente, hay un punto fundamental que no se debe perder de vista: la arrendataria, al contestar la demanda, defendió su postura con un argumento revelador. Afirmó:

«[S]in perjuicio de lo anterior, la regulación contenida en el Real Decreto Ley 15/2020 respalda la improcedencia de la pretensión instrumentada, a la que nos oponemos. Tanto si la demandante es o no gran tenedora de inmuebles, lo que quedará acreditado en el acto del juicio, resultaba obligado y exigible jurídicamente posibilitar el fraccionamiento, la demora o la facilitación del cumplimiento de las obligaciones de pago de la renta por parte de una sociedad limitada, como mi representada, que es una pequeña empresa sustancialmente afectada por las medidas incorporadas en la declaración de estado de alarma. Mi representada solicitó el aplazamiento del pago de una parte de la renta del mes de abril; la demandante debió aceptarlo y facilitar el cumplimiento de las obligaciones. No lo hizo, y mi representada pagó la parte restante.».

Lo anterior pone de manifiesto con total claridad que la arrendataria en lugar de centrarse en justificar su incumplimiento concreto, sostuvo que la situación excepcional de la pandemia la facultaba a exigir un fraccionamiento, una demora o una facilitación del cumplimiento de su obligación y que la arrendadora estaba obligada a concedérselo. Esta forma de plantear el problema es crucial, porque pone de manifiesto que la arrendataria no consideraba que estuviera incumpliendo su obligación de pago, sino que creía tener derecho a modificarla. En otras palabras, no se trata de un caso en el que alguien deja de pagar porque no puede hacerlo, sino de alguien que decide no pagar porque considera que tiene derecho a hacerlo en unas condiciones distintas a las pactadas.

Y esto es lo verdaderamente problemático de la sentencia de la mayoría. Si se acepta como regla general la idea de que un arrendatario, ante una crisis económica o una situación excepcional, puede imponer unilateralmente una modificación del contrato sin que el arrendador tenga derecho a exigir el cumplimiento de la obligación en sus términos originales, se genera una grave inseguridad jurídica y un factor de distorsión en el mercado de arrendamientos que no puede ser ignorado.

En conclusión, la arrendadora actuó dentro de sus derechos y no puede considerarse que haya incurrido en un abuso. La arrendataria incumplió su obligación de pago sin una justificación objetiva, pues no ha demostrado que careciera de medios para afrontarla ni ha acreditado haber planteado una modificación contractual que, atendidas sus concretas condiciones, cualquier arrendador razonable habría considerado equitativa y aceptable en el contexto excepcional de la situación. Por más que la suspensión de su actividad le causara una indudable pérdida de ingresos, ello no le confería el derecho a trasladar o compartir ese perjuicio con la arrendadora. La rapidez con la que esta interpuso la demanda estaba plenamente justificada por la necesidad de proteger sus intereses ante un nuevo incumplimiento de una arrendataria que ya había incumplido en el pasado. El pago realizado el 21 de abril no cambia la naturaleza del incumplimiento, ni puede interpretarse como una circunstancia que elimine la legitimidad de la demanda, ya que es más que razonable suponer que la arrendataria era consciente de la inminencia de la acción judicial y que por eso decidió regularizar la situación en ese momento.

La sentencia de la mayoría, al fundamentarse en consideraciones extracontractuales y en una concepción de la buena fe que impone al arrendador una obligación de solidaridad que la ley no contempla y que resulta muy discutible, introduce un criterio peligroso para la seguridad de las relaciones arrendaticias. No se trata de negar que la pandemia generó dificultades excepcionales ni de desconocer que muchos arrendadores y arrendatarios llegaron a acuerdos razonables en ese contexto. Pero lo que no puede aceptarse es que, en ausencia de un acuerdo, el derecho de una parte a exigir el cumplimiento del contrato quede condicionado por consideraciones subjetivas sobre lo que habría sido una actitud más solidaria o moralmente deseable. El derecho es claro: si hay una obligación de pago, debe cumplirse; si no se cumple, el acreedor tiene derecho a reaccionar. La arrendadora lo hizo conforme a derecho, y su demanda de desahucio, no habiéndose acreditado una actuación nítidamente abusiva y desproporcionada, debió ser íntegramente estimada.

Dado en Madrid en la misma fecha de la sentencia de la que se disiente.

Antonio García Martínez