Roj: **STS 4594/2026** - **ECLI:ES:TS:2026:4594**

Id Cendoj: **28079110012026101704**
Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**
Sede: **Madrid**
Sección: **1**
Fecha: **11/11/2026**
Nº de Recurso: **1707/2023**
Nº de Resolución: **1716/2026**
Procedimiento: **Recurso de casación**
Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**
Tipo de Resolución: **Sentencia**

FONDO DOCUMENTAL CE

T R I B U N A L S U P R E M O

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.716/2026

Fecha de sentencia: 11/11/2026

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 1707/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 27/10/2026

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

Procedencia: SECCIÓN 2.ª DE LA AUDIENCIA PROVINCIAL DE GIRONA

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

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 1707/2023

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

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1716/2026

Excmas. Sras. y Excmos. Sres.

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

D. Manuel Almenar Belenguer

D.ª Raquel Blázquez Martín

En Madrid, a 11 de noviembre de 2026.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por Development Diagnostic Company, S.L., representada por el procurador D. Jacobo Gandarillas Martos, bajo la dirección letrada de D. Josep M,ª Prat Sàbat, contra la sentencia n.º 97/2023, dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Girona, en el recurso de apelación n.º 1089/22, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 142/2022, del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Blanes, sobre desahucio por falta de pago. Ha sido parte recurrida D.ª Salome Debora , representada por el procurador D. Alfonso Crespo García, bajo la dirección letrada de D. Juan Carlos Rois Alonso.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.-El procurador D. Ferrán Janssen Casas, en nombre y representación de Development Diagnostic Company, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad contra D.ª Salome Debora , en la que solicitaba al juzgado:

«[...] acuerde:

»a) Requerir a la demandada para que, en el plazo de diez días, desaloje el inmueble y pague, o formule oposición, dejando fijado en el decreto de admisión a trámite de la demanda la fecha para la vista de juicio verbal que se celebrará solo si mediare oposición, así como la fecha del lanzamiento.

»b) Para el caso de que no se formule oposición, que se dicte decreto de terminación del juicio manteniendo la fecha del lanzamiento.

»c) Si se celebrare vista que se dicte sentencia por la que:

»- Se declare resuelto el contrato de arrendamiento del local comercial núm. 18 y parte del local 17 del centro comercial situado en la Avenida Vila de Blanes, 10 de Lloret de Mar de fecha 1 de junio de 2016 suscrito entre DEVELOPMENT DIAGNOSTIC COMPANY, S.L. y la Sra. Salome Debora por falta de pago de las rentas y cantidades asimiladas.

»- Se ordene el desahucio por falta de pago de la Sra. Salome Debora del local comercial núm. 18 y parte del local 17 del centro comercial situado en la Avenida Vila de Blanes, 10 de Lloret de Mar (Gimnasio Buhda Gym), teniéndose por solicitada, igualmente, la ejecución de la sentencia manteniendo el día y hora para el lanzamiento directo de la demandada.

»- Se condene al pago a la demandada al pago de dieciocho mil seiscientos noventa y cuatro euros con ochenta y tres céntimos (18.694,83.- €) en concepto de rentas adeudadas, y cantidades asimiladas, así como al pago de las cantidades que en concepto de renta o cantidades asimiladas se vayan devengando desde la interposición de la demanda hasta la efectiva entrega del inmueble, más los intereses legalmente establecidos desde la fecha de interposición de demanda para la primera cantidad y desde que vaya venciendo su pago para las segundas.

»- Se autorice expresamente al arrendador a hacer suya la fianza depositada por importe de tres mil seiscientos euros (3.600,00.- €) para compensar parte de la deuda reclamada si la fianza no tuviera que destinarse a otro de sus fines propios.

»Todo ello con expresa condena en costas».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Blanes y se registró con el n.º 142/2022. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.ª Eva M.ª García Fernández, en representación de D.ª Salome Debora , se opuso a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

«[...] dicte sentencia, por la que:

»1. Se desestime íntegramente la demanda promovida por DEVELOPMENT DIAGNOSTIC COMPANY S.L.

»2. Que se declare la aplicación de la reducción de la renta en un 50% por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus por motivo de la pandemia derivada del COVID 19 y alteración imprevisible de las circunstancias, con carácter retroactivo desde el inicio del estado de alarma de fecha 14/03/2020 hasta el 31/12/2021.

»3. Que se declare la compensación de rentas vencidas bonificadas al 50% con las rentas pagadas total o parcialmente desde 14/03/2020 hasta 31/12/2021.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

»4. Que se declare y condene a la parte actora a pagar a la Sra. Salome Debora la cantidad de 361,17 euros en concepto de rentas pagas sujetas a compensación.

»5. Que se declare la aplicación de la reducción de los gastos comunitarios en un 50% por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus con carácter retroactivo desde el estado de alarma de fecha 14/03/2020 hasta el 31/12/2021.

»6. Que se declare la bonificación de los gastos comunitarios bonificadas al 50% condenando a la Sra. Salome Debora a pagar 1.098,33 euros.

»7. Que se declare la compensación entre rentas bonificados al 50% y gastos comunitarios bonificados.

»8. Que se declare no ha lugar a aplicar intereses a las cantidades que pudieran considerarse debidas.

»9. Se declare la posibilidad de esta parte de enervar la acción de desahucio.

»10. Todo ello con la expresa imposición de las costas a la parte contraria por su manifiesta mala fe».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Blanes dictó sentencia de fecha 14 de octubre de 2022, con la siguiente parte dispositiva:

«Se acuerda ESTIMAR PARCIALMENTE la demanda presentada por DEVELOPMENT DIAGNOSTIC COMPANY, S.L. frente a Salome Debora y, en consecuencia:

»1. Se declara resuelto el contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda celebrado entre las partes de fecha 1 de junio de 2016 respecto del local número 18 y parte del local 17, en la extensión fijada en el contrato, del centro comercial situado en la Avenida Vila de Blanes, 10, de la localidad de Lloret de Mar.

»2. Se condena a la demandada a desalojar de inmediato el local número 18 y parte del local 17, en la extensión fijada en el contrato, del centro comercial situado en la Avenida Vila de Blanes, 10, de la localidad de Lloret de Mar, con apercibimiento de lanzamiento de no hacerlo. El lanzamiento está señalado para el día 30 de noviembre de 2022, a las 10.30 horas de su mañana.

»3. Se condena a la demandada a pagar a la parte actora la cantidad de 15.798,35 euros en concepto de rentas y gastos de comunidad adeudados a fecha de celebración de la vista, con los intereses legales devengados desde la interpelación judicial, así como las rentas y cantidades asimiladas futuras que se devenguen hasta la entrega efectiva de los inmuebles, las cuales devengarán intereses legales desde el día siguiente a su vencimiento. Así mismo, se imponen a la demandada los intereses del artículo 576 de la Ley de Enjuiciamiento Civil desde el dictado de la presente resolución.

»4. Cada parte hará frente a sus respectivas costas y las comunes serán por mitad».

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

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

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Girona, que lo tramitó con el número de rollo 1089/22, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 20 de enero de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

«Estimem parcialment el recurs d'apel·lació interposat per la procuradora Mª Angeles Martin Fernandez, en representación d' Salome Debora , en el sentit de desestimar la demanda, sense fer imposició de costes de cap d'ambdues instàncies».

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

1.-El procurador D. Ferran Janssen Casas, en representación de Development Diagnostic Company, S.L., interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

«El primer motivo se interpone al amparo de lo dispuesto en el apartado cuarto del art. 469.1 de la LEC, por vulneración del art. 24 CE en relación con el artículo 326 LEC, al llevarse a cabo por la sentencia recurrida una valoración manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de racionabilidad constitucionalmente exigible, y con resultado de indefensión material al concluirse, con patente error, que era aplicable al contrato de arrendamiento suscrito entre las partes la normativa del artículo 1 del 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, y que por tanto, procedía una rebaja del 50% de la renta del alquiler en los términos expresados en dicho precepto».

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ

«El segundo motivo se interpone de conformidad con lo dispuesto en el apartado cuarto del art. 469.1 LEC, por vulneración del art. 24 CE en relación con el artículo 326 LEC, al llevarse a cabo por la sentencia recurrida una valoración manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de racionabilidad constitucionalmente exigible, y con resultado de indefensión material al concluirse, con patente error, que no existía ninguna deuda de la parte arrendataria hacia la parte arrendadora».

«El tercer motivo se interpone de conformidad con lo dispuesto en el apartado cuarto del art. 469.1 LEC, por vulneración del art. 24 CE en relación con el artículo 326 LEC, al llevarse a cabo por la sentencia recurrida una valoración manifiestamente arbitraria o ilógica, que no supera el test de racionabilidad constitucionalmente exigible, y con resultado de indefensión material al concluirse, con patente error, que no existía ninguna deuda de la parte arrendataria hacia la parte arrendadora, por no tener en cuenta los gastos comunitarios reclamados».

Los motivos del recurso de casación fueron:

«El primer motivo se interpone por infracción del artículo 1 en sus apartados 1 y 3, del artículo 3, y del artículo 4 del 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. De conformidad con el artículo 477 LEC, se fundamenta el recurso en que presenta interés casacional, por aplicar la sentencia recurrida una norma que no lleva más de cinco años de vigor. En concreto, el mencionado del Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, que fue publicada en el BOE núm. 334, de 23 de diciembre de 2020, entrando en vigor el día 24 de diciembre de 2020».

«El segundo motivo se interpone por infracción del artículo 1 en su apartado 1 del 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; y de los artículos 27.2.a) y 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; y del artículo 1569.2 del Código Civil. Al igual que en el primer motivo, y de conformidad con el artículo 477 LEC, el interés casacional se fundamenta en que la sentencia recurrida basa su decisión en la aplicación de la norma del Real Decreto Ley 35/2020, que no lleva más de cinco años de vigor».

«El tercer motivo se interpone por infracción del artículo 1 en su apartado 2 del 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, así como de los artículos 27.2.a) y 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos; y del artículo 1569.2 del Código Civil, existiendo interés casacional por basarse la sentencia recurrida en la aplicación del Real Decreto Ley 35/2020, que no lleva más de cinco años de vigor».

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 18 de octubre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

«1º) Admitir los recursos extraordinarios por infracción procesal y de casación interpuestos por la representación procesal de Development Diagnostic Company contra la sentencia dictada el 20 de enero de 2023 por la Audiencia Provincial de Girona (Sección Segunda) en el rollo de apelación nº 1089/2022, dimanante del juicio verbal nº 142/2022 del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción nº 1 de Blanes.

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

»De conformidad con lo dispuesto en los artículos 473.3 y 483.5 de la LEC, contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

3.-Por resolución de 31 de mayo de 2024 se nombró ponente y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 3 de julio de 2024, fecha en que tuvo lugar.

Por parte de la sala se dictó sentencia n.º 982/2024, de 10 de julio, contra la que se promovió por la representación de D.ª Salome Debora , incidente de nulidad de actuaciones, que fue resuelto por auto de 17 de febrero de 2025, toda vez que había solicitado, ante la Audiencia Provincial, la designación de abogado y procurador de oficio para comparecer ante esta Sala y oponerse a los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos por la entidad Development Diagnostic Company, S.L., sin que se hubiera atendido dicha solicitud, por lo que no tuvo intervención en la sustanciación de los referidos recursos como parte recurrida, lo que implica una patente lesión del derecho fundamental de defensa proclamado en el art. 24 CE.

En virtud de las circunstancias expuestas, en aplicación del art. 228.2.II LEC, se declaró la nulidad de las actuaciones posteriores al auto de admisión de los recursos de 18 de octubre de 2023, con retroacción de

las mismas a dicho momento procesal a fin de que se proceda a nombrar abogado y procurador de oficio a D.ª Salome Debora , y verificado se le confiera el preceptivo plazo de oposición a los recursos, que ya consta acordado en el citado auto de admisión, y se continúe su tramitación conforme a derecho.

4.-Efectuada la correspondiente designación y evacuado el traslado del trámite de oposición al recurso de casación por la parte recurrida, por providencia de 4 de septiembre del presente se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para nueva fecha de votación y fallo el siguiente día 27 de octubre, en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.-Antecedentes relevantes

Es objeto del presente proceso la demanda promovida por la entidad Development Diagnostic Company, S.L., en su condición de arrendadora, contra D.ª Salome Debora , en su cualidad de arrendataria. A los efectos decisorios del presente recurso partimos de los siguientes antecedentes relevantes.

1.º-Las partes litigantes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento para uso distinto de vivienda, suscrito con fecha 1 de junio de 2016. Sus condiciones más relevantes consisten en que el arriendo se pactó por un plazo de 10 años, con destino a actividad económica de gimnasio, si bien, a partir del cuarto año de vigencia del arrendamiento, la demandada podría desistir del contrato con aviso a la arrendadora con dos meses de antelación, sin derecho de indemnización alguna a favor de esta última.

Se convino una renta contractual de 1.800 euros más IVA del 21%, con la retención fiscal correspondiente del impuesto de la renta de las personas físicas (19%), que se abonaría mediante transferencia a una cuenta corriente titularidad de la arrendadora. La arrendataria se comprometió a satisfacer el pago de los impuestos, arbitrios y tasas, excepto el IBI, del local arrendado, así como los correspondientes gastos de comunidad.

2.º-La arrendadora presentó demanda contra la arrendataria de resolución del contrato por impago de la renta y cantidades asimiladas, así como de reclamación del importe de las sumas adeudadas por tales conceptos. El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 1 de Blanes, que la tramitó por el cauce del juicio verbal 142/2022.

La parte demandada se opuso a la demanda. Reconoció la relación arrendaticia, pero señaló que se vio afectada por el cierre total de su actividad (15 de marzo de 2020 a 15 de junio de 2020; 28 de octubre de 2020 a 23 de noviembre de 2020 y 4 de enero de 2021 a 8 de febrero de 2021), así como sometida a diferentes periodos de reapertura con limitación de aforos, que fueron creciendo y decreciendo en función de la incidencia de la pandemia, y que oscilaron entre el 30%, 50% y 70% del aforo, más la compensación de las cuotas de clientes, ya percibidas por las futuras devengadas, que se acreditará mediante prueba pericial.

Se alegó que había intentado infructuosamente la rebaja de la renta en un 50%, que recibió un burofax de la arrendadora de 27 de septiembre de 2021 de reclamación de la suma de 14.822,21 euros en concepto de rentas. Igualmente, con fecha 11 de octubre de 2021, remitió burofax al que se refiere el art. 1 y 2 del Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, solicitando la aplicación de la bonificación del 50% y la devolución de los pagos de renta formalizados en su totalidad desde marzo de 2020. La respuesta de la propiedad fue interponer la presente demanda datada el 31 de enero de 2022. Por último, se citó la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*,por el impacto derivado de la pandemia.

En definitiva, según sus cálculos, si se aplica una reducción del 50% de las cuotas de alquiler, desde el 14 de marzo de 2020 hasta diciembre de 2021, teniendo en cuenta los pagos efectuados de acuerdo con su capacidad económica variante, la actora debe a la demandada la suma de 361,17 euros, así como adeuda a la arrendadora la mitad de los gastos de comunidad (1.459,50 euros). A través de la compensación de ambos saldos, solo debería, entonces, la cantidad de 1.459,50 euros, y anuncia aportará pericial económica. Concluye mediante la alegación de que, dada su buena fe y falta de requerimiento de la propiedad, cabe la enervación de la acción.

En coherencia con lo expuesto, postuló la desestimación de la demanda con las peticiones siguientes: (i) que se declare procedente la aplicación de la reducción de la renta en un 50%, en virtud de la cláusula *rebus sic stantibus*,por motivo de la pandemia derivada del COVID 19 y alteración imprevisible de las circunstancias, con carácter retroactivo desde el inicio del estado de alarma de fecha 14/03/2020 hasta el 31/12/2021; (ii) que se declare la compensación de las rentas vencidas bonificadas al 50% con las rentas pagadas total o parcialmente desde el 14/03/2020 hasta 31/12/2021; (iii) que se declare y condene a la parte actora a pagar a la Sra. Salome Debora la cantidad de 361,17 euros, en concepto de rentas pagadas sujetas a compensación, así como la reducción de los gastos comunitarios en un 50%, por aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*,con carácter

retroactivo desde el estado de alarma de fecha 14/03/2020 hasta el 31/12/2021, lo que implica un saldo contrario a la demandada de 1.098,33 euros; (iv) que se declare la compensación entre rentas bonificadas al 50% y gastos comunitarios bonificados, sin intereses de demora y con posibilidad de enervar la acción, y (v) imposición de las costas a la demandante.

3.º-El procedimiento finalizó por sentencia del juzgado que estimó parcialmente la demanda, en atención a que, en la vista, la actora actualizó la cantidad adeudada, al reconocer que, durante el año 2022, la arrendataria satisfizo las rentas y pagó una parte de la cantidad debida, por lo que la reclamación formulada asciende a 15.798,35 euros, suma a la que habrá de adicionarse todas aquellas rentas y cantidades asimiladas que se devenguen hasta la efectiva entrega del inmueble a su propietario.

Consideró que la cláusula *rebus sic stantibus*no puede pretenderse ni estimarse en un procedimiento como el promovido por la demandante por sendas razones, porque, dada su configuración jurídica como modificadora de las condiciones contractuales, requiere su tramitación por los cauces de un juicio declarativo ordinario, y, en segundo lugar, porque la parte demandada no ha ejercitado debidamente sus pretensiones, al intentar convertir su escrito de oposición en una suerte de declarativo ordinario como si de una auténtica reconvención se tratase.

En atención a dichos razonamientos acordó la resolución del contrato de arrendamiento, el lanzamiento de la demandada, así como la condena a abonar a la demandante la suma de 15.798,35 euros, más las rentas y cantidades asimiladas que se devenguen hasta la efectiva entrega del inmueble a su propietario, todo ello con sus intereses legales desde la interposición de la demanda, y sin imposición de costas.

4.º-Contra dicha sentencia se interpuso por la demandada recurso de apelación por «vulneración de la aplicación de la cláusula rebus sic stantibus», así como del artículo 6 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, arts. 7 y 1258 del Código Civil y art. 24 de la Constitución Española, con remisión a lo establecido en el escrito de contestación.

5.º-El recurso fue repartido a la Sección Segunda de la Audiencia Provincial de Girona, que dictó sentencia revocatoria de la pronunciada en primera instancia, con desestimación de la demanda y sin imposición de costas.

La audiencia razonó que no es posible entrar a conocer de una oposición fundamentada en la cláusula *rebus sic stantibus*en un procedimiento de desahucio como el que nos ocupa. No obstante, no es preciso, en este caso, entrar a discutir si concurren las circunstancias de aplicación de la mentada cláusula, sino establecer simplemente si el importe de las rentas reclamadas se ajusta a lo que, conforme a la legislación especial dictada, corresponde al arrendador. Esta normativa está recogida en el Real Decreto Legislativo 35/2020, de 22 de diciembre, que transcribe, y posteriormente añade que es el arrendador quien debe demostrar que existe deuda y cuál es su cuantía, para concluir que la demandante no acredita que, en el momento de interposición de la demanda, existieran rentas impagadas. Continúa su razonamiento, traducido del catalán, de la manera siguiente:

«La demandada solicitó extrajudicialmente a la contraparte la reducción del 50% de las rentas conforme a la normativa que hemos mencionado. La propiedad solo la aplicó dos meses. Redujo un poco las rentas en una decisión que no se dice fuese fruto de ningún acuerdo entre las partes. De hecho, como hemos indicado, la petición extrajudicial realizada por la arrendataria en varias ocasiones para que se aplicara esta normativa (como ya explicita el requerimiento llevado a cabo por la arrendataria en su comunicación de fecha 11/10/2021) es superior al pequeño descuento aplicado por la arrendadora unilateralmente.

»Si la propiedad hubiera aplicado este descuento, la parte demandada sostuvo en su oposición, mediante una relación detallada de rentas debidas y pagos realizados, que solo existiría una pequeña deuda a favor de la parte demandante que, con la rebaja que la actora hizo posteriormente de la deuda reclamada haría que no existiera ninguna deuda (incluso si excluyéramos la reducción referida a los gastos comunitarios).

»Esta oposición no es cuestionada por la demandante que, sencillamente, parte de la reclamación de deuda efectuada en la demanda (reducida posteriormente como hemos dicho), sin tener en cuenta la normativa que le obligaba, a requerimiento del arrendatario, a reducir en un 50% el importe de las rentas.

»En definitiva, nos encontramos con que la actora no justifica que, con la aplicación de la normativa que la vinculaba, la demandada sea deudora de cantidad alguna adeudada que no se haya compensado ya con los pagos realizados por cuantías superiores a aquellas que eran realmente debidas por aplicación de la legislación vigente».

6.º-Contra la precitada sentencia la demandante interpuso recursos extraordinarios por infracción procesal y casación. Una vez personada la arrendataria, tras decretarse la nulidad de actuaciones por medio de auto de

esta sala de 17 de febrero de 2025, del que hicimos puntual referencia en los antecedentes de hecho de esta sentencia, se opuso al recurso.

Recurso extraordinario de infracción procesal

SEGUNDO. - *Examen previo del recurso de casación sobre el extraordinario por infracción procesal*

Es doctrina reiterada de esta Sala la que admite la posibilidad de alterar el orden legal en el que, en principio, deberían resolverse los recursos (disposición final 16.ª 1. regla 6.ª LEC) «[t]oda vez que las denuncias sobre infracción de normas procesales, en cuanto instrumentales de la controversia sustantiva objeto del recurso de casación, habrían perdido relevancia» (SSTS 910/2011, de 21 de diciembre; 641/2012, de 6 de noviembre; 223/2014, de 28 de abril; 71/2016, de 17 de febrero; 634/2017, de 23 de noviembre; 170/2019, de 20 de marzo; 531/2021, de 14 de julio; 130/2022, de 21 de febrero, 1656/2023, de 27 de noviembre, 1712/2023, de 11 de diciembre; 794/2024, de 4 de junio; 846/2024, de 10 de junio, 1558/2025, de 4 de noviembre, 10/2026, de 13 de enero; 240/2026, de 17 de febrero, y 721/2026, de 11 de mayo, entre otras muchas). Por ello, examinaremos, en primer lugar, el recurso de casación, porque una eventual estimación del mismo determinaría la carencia de efecto útil del recurso por infracción procesal también interpuesto.

Recurso de casación

TERCERO. - *Los concretos motivos del recurso de casación interpuesto, breve síntesis de su fundamento y oposición de la contraparte*

Los tres motivos del recurso de casación se fundamentan en la existencia de interés casacional, fundado en que la norma infringida lleva menos de cinco años en vigor, y carece de jurisprudencia interpretativa, concretamente el mencionado Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, fue publicado en el BOE núm. 334, de 23 de diciembre de 2020, entrando en vigor el día 24 de diciembre de dicho año.

El primer motivo, se interpone por infracción de los artículos 1, en sus apartados 1 y 3, 3 y 4 del 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.

En el desarrollo de este motivo, se considera que la petición fehaciente a la que se refiere el mentado Real Decreto se llevó a efecto mediante burofax de 11 de octubre de 2021 (documentos 7 y 10 respectivamente de los escritos de demanda y contestación), por consiguiente, fuera del plazo establecido en dicha norma, que exige que el derecho a la reducción de la renta en un 50% o la moratoria de pago se postule «antes del 31 de enero de 2021». Nos encontramos ante una petición extemporánea y, además, no se acompañó la documentación justificativa que exige la precitada disposición general.

El segundo motivo, se interpone por infracción del artículo 1, en su apartado 1, del 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, en relación con los artículos 27.2.a) y 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, y artículo 1569.2 del Código Civil.

En esta ocasión, el recurso se fundamenta en que la audiencia desconoce que las medidas establecidas en el real decreto ley sólo abarcan el periodo de estado de alarma y sus prórrogas hasta cuatro meses más; sin embargo, la sentencia extiende los beneficios rentísticos establecidos desde marzo de 2020 a diciembre de 2021. Se aplica, por lo tanto, el RDL 35/2020, más allá de su ámbito temporal de vigencia; por un lado, a mensualidades anteriores a la declaración del estado de alarma, por otro, a las mensualidades devengadas con posterioridad al límite máximo de cuatro meses después de la cesación del estado de alarma; es decir, a partir del 9 de septiembre de 2021.

El tercer motivo, se interpone por infracción del artículo 1, en su apartado 2, del Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, artículos 27.2. a) y 35 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, así como art. 1569.2 del Código Civil.

A través de este motivo, se queja la recurrente de que la sentencia extiende la rebaja del 50% a los gastos de comunidad devengados en todo el periodo comprendido entre marzo de 2020 y 31 de diciembre de 2021, cuando el mentado precepto los excluye expresamente del ámbito tuitivo del RDL 35/2020 (art. 1.2).

La íntima conexión existente entre los motivos interpuestos conduce a que sean susceptibles de ser examinados conjuntamente, en tanto en cuanto a través de ellos se considera que fue incorrectamente aplicado el RDL 35/2020, citado por la audiencia como fundamento de su decisión, sin perjuicio de que se vayan analizando una por una las concretas infracciones denunciadas en el recurso.

En su escrito de oposición, la parte demandada arrendataria señala que los tres motivos de casación se articulan sobre la base de una lectura excesivamente restrictiva del precitado Real Decreto ley, y sobre la tesis

de que la sentencia de la audiencia había incurrido en infracción por haber apreciado una rebaja o moderación de la renta en atención al contexto pandémico.

Se argumenta que la parte recurrente pretende sostener que la cláusula *rebus*no podía ser invocada por vía de excepción en un juicio de desahucio con reclamación de rentas, y que hubiera sido necesaria la reconvención autónoma, tesis que no puede ser aceptada por ser rígida y descontextualizada, toda vez que constituye un mecanismo de reequilibrio contractual fundado en la buena fe, en el principio de conservación del negocio jurídico y en la necesidad de evitar resultados injustos cuando sobrevienen circunstancias extraordinarias, imprevisibles y radicalmente alteradoras de la base económica del contrato. A través de su alegación, la parte demandada pretende oponerse a la resolución contractual y a la reclamación de cantidad, cuestionando el *quantum*exigible; es decir, como motivo de oposición, no como una acción constitutiva independiente que requiriese la formulación de reconvención.

También alega que la sentencia de la audiencia acertó al centrar el debate, no en una aplicación aislada y mecánica de una norma excepcional, sino en la determinación relativa a si el importe reclamado se corresponde realmente con la obligación de pago exigible a la arrendataria dadas las circunstancias del caso. Por ello, la sentencia recurrida no infringe el ordenamiento, sino que aplica los artículos 7 y 1258 del Código Civil, conforme al principio de la buena fe y a la doctrina general sobre la conservación y adaptación del contrato en situaciones extraordinarias.

La oposición se fundamentó, igualmente, en que no concurre un incumplimiento de suficiente gravedad y relevancia para la resolución contractual, así que cualquier discrepancia puntual o cualquier situación de retraso o falta parcial del pago no determina sin más la extinción del vínculo. No nos encontramos ante una morosidad contumaz, rebelde o caprichosa, sino ante una situación de pagos parciales ajustados a una crisis sectorial de extraordinaria intensidad.

Por último, se considera que se ha efectuado una correcta ponderación de los gastos de comunidad, en el juicio de equidad contractual, lo que fundamenta en que la actora pretende aislar los gastos comunitarios del contexto global del contrato como si pudieran considerarse ajenos a la pérdida de utilidad económica del local durante la pandemia.

Como petición subsidiaria se solicitó la no imposición de las costas por concurrir serias dudas de derecho, al existir disparidad de criterios sobre la incidencia de la pandemia en los arrendamientos de uso distinto al de vivienda, así como sobre la vía procesal idónea para la alegación de la cláusula *rebus.*

En definitiva, solicitó la desestimación íntegra de los recursos interpuestos.

CUARTO.- Decisión de los motivos del recurso de casación

En primer término, es necesario destacar que el recurso de apelación interpuesto no se construyó sobre la vulneración de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, aplicado por el tribunal provincial, sino que se interpuso por no aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus,*e infracción de los artículos 6 de los Principios de Derecho Europeo de la Contratación, 7 y 1258 del Código Civil, así como 24 de la Constitución.

La vulneración de este último precepto de rango constitucional se fundamentó en que la sentencia del juzgado «no estima la oposición porque mi patrocinada no ha ejercitado las acciones debidamente», en tanto en cuanto se consideró que la cláusula *rebus sic stantibus*no puede alegarse como excepción en la contestación a la demanda.

En cualquier caso, no se ha alegado incongruencia como motivo de infracción procesal, ni indefensión alguna, con lo que procederemos a determinar si se cumplen las exigencias normativas impuestas por el RDL 35/2020, de 22 de diciembre, norma aplicada por el tribunal provincial con fundamento en la cual desestima la demanda.

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, la prórroga se extendió hasta las 00:00 horas del 12 de abril de 2020; por 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, acordó 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, de nuevo, 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 y reducción rentística, 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 las mensualidades siguientes hasta un máximo de cuatro meses.

Pues bien, en el presente caso, la propia parte demandada, en su escrito de contestación, admite que no abonó las rentas de abril, mayo, julio, agosto y septiembre de 2020; con respecto a las mensualidades de junio y noviembre, con la anuencia de la propiedad, se pagó el 50% del importe de la renta; también se abonó la mitad de la correspondiente al mes diciembre de dicho año. Igualmente, se reconoce que no se pagaron las rentas de enero, febrero, abril, julio y noviembre de 2021, y parcialmente marzo y mayo. Tampoco se abonaron los gastos de la comunidad de propietarios como se había comprometido contractualmente la arrendataria.

Es necesario tener en cuenta que, durante el periodo de tiempo coincidente con el estado de alarma declarado por el Gobierno, no estuvo exclusivamente en vigor el Real Decreto Ley 35/2020, de 22 de diciembre, sino que, con antelación a éste, se dictó el Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

Pues bien, en el art. 1 de esta última normativa se dispuso que 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 sea un gran tenedor -condición en este caso expresamente admitida-, en el plazo de un mes desde la entrada en vigor de este real decreto-ley, la moratoria establecida en el apartado 2 de su artículo 1, 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.

La moratoria en el pago de la renta 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.

Pues bien, no consta, con respecto a las rentas del año 2020, ninguna petición de la demandada de aplicación de dicha disposición general, acompañada de los justificantes documentales acreditativos del cumplimiento de los requisitos impuestos en el art. 3, de la manera reseñada en su artículo 4, ni tampoco que se hubiera aplicado la moratoria mediante el fraccionamiento de las rentas en cuotas.

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, no tiene efectos retroactivos, entró en vigor el 24 de diciembre de dicho año.

En su artículo 1, se refiere a los arrendamientos para uso distinto de vivienda con grandes tenedores, en el que establece que la persona física o jurídica arrendataria de un contrato de la naturaleza anteriormente expuesta, que cumpla los requisitos previstos en el artículo 3 de este real decreto-ley, pueda, antes del 31 de enero de 2021, solicitar de la arrendadora una reducción del 50 por ciento de la renta arrendaticia durante el tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre, sus prórrogas, y las mensualidades siguientes hasta un máximo de cuatro meses, así como una moratoria de pago durante el

periodo de tiempo que dure el estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y sus prórrogas, y podrá igualmente extenderse a las mensualidades siguientes, hasta un máximo de cuatro meses.

El Real Decreto Ley 35/2020 norma que la persona arrendadora comunicará expresamente su decisión al respecto a la arrendataria, en el plazo máximo de siete días hábiles, desde que ésta le haya formulado su solicitud por un medio fehaciente. A partir de la siguiente mensualidad arrendaticia al fin de ese plazo, se aplicará automáticamente la medida elegida por el arrendador de entre las descritas en los apartados a) y b) del apartado 1 (moratoria o reducción de renta en el 50%), o, en defecto de comunicación expresa en plazo, la solicitada por el arrendatario (art. 1.3 RDL 35/2020).

Además, excluyó expresamente de su ámbito de aplicación, para los supuestos en los que en el contrato de arrendamiento así se pactase, como es el caso que nos ocupa, los gastos derivados de servicios de mantenimiento o de otro tipo de los cuales el arrendatario se beneficia; es decir, tanto de la moratoria como de la reducción del su importe en un 50% (art. 1.2 RDL 35/2020).

Pues bien, siendo así las cosas como así son, únicamente consta una petición de aplicación de lo dispuesto en dicho Real Decreto Ley 35/2020, tras requerimiento de pago de las cantidades adeudadas llevado a efecto por la arrendadora a la arrendataria el 28 de septiembre de 2021, por medio de burofax de 11 de octubre de dicho año, cuando ya se había levantado el estado de alarma prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre, desde las 00:00 horas del día 9 de noviembre de 2020 hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021.

En definitiva, nos encontramos ante una petición extemporánea, formulada al amparo del RDL 35/2020, una vez finalizado el estado de alarma, sin acreditar, además, los requisitos legales que exige su aplicación (arts. 3 y 4 RDL 35/2020), que tampoco comprende los gastos de comunidad expresamente excluidos de su ámbito de aplicación, que no abarca las rentas mensuales anteriores a su vigencia sometidas a la otra normativa administrativa antes reseñada.

Por todo ello, el recurso de casación debe ser estimado.

La parte recurrida alega que lo que realmente pretendió es la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus,*mediante su introducción en la contestación a la demanda.

Sobre tal cuestión nos hemos pronunciado en la sentencia de pleno de esta Sala 966/2023, de 19 de junio, en la que señalamos, como razona el juzgado y comparte la audiencia, que no es posible alegarla por vía de excepción; toda vez que su formulación, en un procedimiento de naturaleza plenaria como el que nos ocupa, debe llevarse a efecto por la vía de reconvención, lo que no implica lesión del derecho fundamental al art. 24.1 CE, pues su juego normativo no ampara formular pretensiones al margen de sus cauces legales, lo que además no es una exigencia caprichosa en tanto en cuanto se halla comprometido el derecho de defensa de la contraparte igualmente elevado a rango constitucional. Y así, señalamos:

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

»Lo que resulta lógico a todas luces ya que con el planteamiento de la cláusula mencionada se introduce en el proceso una nueva pretensión y se amplía indefectiblemente su objeto como consecuencia del ejercicio de una nueva acción que debe sustanciarse con todas las garantías (también para la parte reconvenida), enjuiciarse y resolverse en la sentencia decidiendo si se concede la tutela jurisdiccional pretendida por la parte reconviniente [...].

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

»Es cierto que para que se admita la reconvención es necesario que esta no determine la improcedencia del juicio verbal y que exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal. Pero también lo es que, en casos como el presente, lo pretendido en la reconvención guarda una íntima relación con lo pretendido en la demanda. E, igualmente, que la conexión constituye, en estos casos, el criterio principal para que la reconvención se admita con una doble y fundamental finalidad: por un lado, permitir al demandado una defensa completa; y, por otro lado, concentrar en el juicio verbal de desahucio toda la discusión, evitando la

pluralidad de procesos, economizando gastos y esfuerzos, y agilizando lo más posible la resolución definitiva y sin dejar cabos sueltos de la controversia existente entre las partes.

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

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

Por todo ello, al no formularse reconvención, no podemos entrar a examinar la procedencia de la cláusula *rebus,*independientemente de las medidas que el Legislador ofertó a los arrendatarios para enfrentarse a la crisis de la pandemia, que daban cobertura a tal situación con la finalidad de establecer el equilibrio de las prestaciones, posibilidad legal que no fue debidamente utilizada por la arrendataria en los términos antes señalados.

Por otra parte, es jurisprudencia de esta sala expuesta, por ejemplo, en las SSTS 1219/2008, de 19 de febrero; 193/2009, de 26 de marzo; 729/2010, de 10 de noviembre, y 1065/2024, de 23 de julio, entre otras, de que el impago de la renta no excluye la resolución arrendaticia, y ello aunque la demanda se funde en el impago de una sola mensualidad, sin que el arrendador venga obligado a que el arrendatario se retrase de ordinario en el abono de las rentas periódicas, por lo que no es aplicable la doctrina del impago contumaz alegado por la demandada, amén de que el padecido por la parte arrendadora abarca numerosas mensualidades y pagos pactados de gastos de comunidad, que provocaron su condena a abonar la cantidad de 15.798,35 euros, así como las rentas y cantidades asimiladas devengadas desde la interpelación judicial que se no hayan sido abonadas.

Tampoco, es susceptible de ser acogida la petición de enervación de la acción, puesto que medió requerimiento previo de pago que no fue atendido y no se consignó la cantidad debida, ni ninguna otra por la parte arrendataria (arts. 22.4 y 438.5 LEC).

QUINTO.- *Costas y depósito*

La estimación del recurso de casación conlleva no se haga especial condena en costas (art. 398 LEC) y que proceda, en su caso, la devolución del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 8.ª, LOPJ).

La desestimación del recurso de apelación interpuesto formulado por la arrendataria implica la imposición de costas y la pérdida del depósito constituido para recurrir (disposición adicional 15.ª, apartado 9.ª, LOPJ).

Al no haberse analizado el recurso extraordinario por infracción procesal no se hace especial pronunciamiento en costas y se acuerda la devolución del depósito constituido para recurrir.

No vemos concurran dudas de hecho o de derecho de entidad bastante para hacer una excepción al régimen del vencimiento en la imposición de las costas procesales, en atención a las peculiaridades del presente caso antes analizadas, que no permiten justificar el uso de tal posibilidad legal.

F A L L O

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

:

1.º-Estimar el recurso de casación interpuesto por la entidad Development Diagnostic Company, S.L., contra la sentencia 97/2023, de 20 de enero, dictada por la Sección 2.ª de la Audiencia Provincial de Girona, en el rollo de apelación civil n.º 1089/2022, que casamos, sin hacer especial pronunciamiento en costas.

2.º-Desestimar el recurso de apelación interpuesto por la demandada D.ª Salome Debora , contra la sentencia n.º 139/2022, de 14 de octubre, que confirmamos, con imposición de las costas a la parte recurrente.

3.º-Se decreta la devolución del depósito para recurrir en casación e infracción procesal y la pérdida del constituido para apelar.

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

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

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ