



Roj: **STS 1304/2023 - ECLI:ES:TS:2023:1304**

Id Cendoj: **28079110012023100428**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **11/04/2023**

Nº de Recurso: **5670/2022**

Nº de Resolución: **466/2023**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP V 1979/2022,**  
**STS 1304/2023**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 466/2023

Fecha de sentencia: 11/04/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 5670/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 28/03/2023

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE VALENCIA, SECCIÓN 11.ª

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andrés Sánchez Guiu

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 5670/2022

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

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. Luis Ignacio Andrés Sánchez Guiu

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 466/2023

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D.ª M.ª Ángeles Parra Lucán

D. **José Luis Seoane Spiegelberg**

D. Antonio García Martínez



En Madrid, a 11 de abril de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por D.<sup>a</sup> Antonieta , representada por la procuradora D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Basilia Puertas Medina, bajo la dirección letrada de D. Santiago Monzon Ducaju, contra la sentencia n.º 216/2022, dictada por la Sección 11.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación n.º 519/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 1135/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia. Ha sido parte recurrida la Comunidad de Propietarios FINCA000 , de Valencia, representada por el procurador D. David Suárez Cordero, y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Isabel Faus Casals.

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

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.<sup>a</sup> María Alcalá Velázquez, en nombre y representación de la Comunidad de Propietarios de la FINCA000 , de Valencia, interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad contra D.<sup>a</sup> Antonieta , en la que solicitaba al juzgado:

"[...] una vez requerido el demandado para que en el plazo de diez días: desaloje el inmueble, pague o formule oposición, se dicte:

"- Decreto dando por terminado el juicio si el demandado no atiende al requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse, con expresa imposición de costas.

"- Decreto de archivo en caso de desalojo e incluso aunque pague ya que el pago ulterior al vencimiento no excluye el desahucio; y, en ambos casos, con expresa imposición de costas.

"- Sentencia, en caso de oposición y previa celebración del Juicio, declarando haber lugar al desahucio del local destinado a parking, sito en Valencia, Gran Vía Germanías nº 16 por falta de pago de la demandada D.<sup>a</sup> Antonieta , con expresa condena en costas".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia y se registró con el n.º 1135/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- La procuradora D.<sup>a</sup> Basilia Puertas Medina, en representación de D.<sup>a</sup> Antonieta , se opuso a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] se dicte sentencia desestimando la demanda, con imposición de costas a la parte demandante".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia, dictó sentencia de fecha 5 de abril de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"Desestimar la demanda interpuesta por la Procuradora de los Tribunales Sra. ALCALA VELAZQUEZ, en nombre y representación de COMUNIDAD DE PROPIETARIOS DE LA FINCA000 ", contra D.<sup>a</sup> Antonieta , a quien absuelvo de todos los pedimentos realizados en su contra.

"Todo ello sin condena en costas".

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1.- La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de C.P. FINCA000 de Valencia.

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 11.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Valencia, que lo tramitó con el número de rollo 519/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 25 de mayo de 2022, cuya parte dispositiva dispone:

"PRIMERO.-

"SE ESTIMA el recurso de apelación interpuesto por la "Comunidad de propietarios FINCA000 de Valencia" contra la sentencia dictada el 5 de abril de 2021 por el Juzgado de 1.<sup>a</sup> Instancia nº 6 de Valencia en juicio verbal 1135/20.

"SEGUNDO.-

"SE REVOCA la citada resolución, y en su lugar

"A./ SE ESTIMA la demanda planteada por la Comunidad de propietarios actora contra Dña Antonieta .



"B./ SE DECLARA la resolución del contrato de arrendamiento sobre el local de negocio litigioso destinado a parking en la G.V. Germanias nº 16, bajo derecho, celebrado el 20 de diciembre de 1984, DECLARÁNDOSE el desahucio de dicho local por falta de pago.

"C./ SE IMPONEN a la demandada las costas causadas en la instancia.

"TERCERO.-

"NO SE HACE expresa imposición de costas en esta alzada".

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

**1.-** La procuradora D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Basilia Puertas Medina, en representación de D.<sup>a</sup> Antonieta , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

Los motivos del recurso extraordinario por infracción procesal fueron:

"Formulación del primer motivo de recurso.- El primer motivo de este recurso se formula al amparo del art. 469.1, 2º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que lo autoriza por infracción de las normas procesales reguladoras de la sentencia. Se cita como infringido el art. 218.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, aunque según la jurisprudencia del T. Supremo dicha la infracción (la incongruencia en este caso) participa de las características de la vulneración del art. 24 CE, que sanciona el derecho a la tutela judicial efectiva. ( Sentencia de 25/06/2014, n.º 343/2014).

"Formulación del Motivo de Recurso.- El segundo motivo de este recurso se formula al amparo del art. 469.1, 4º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, que lo autoriza por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución, siguiendo la doctrina del Tribunal Supremo que establece que los errores en la valoración de la prueba únicamente cabe someterlos al amparo del art. 469.1.4º LEC, cuando por ser manifiestamente arbitraria o ilógica la valoración de la prueba, ésta no supera el test de racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el derecho a la tutela judicial efectiva consagrado en el artículo 24 CE" ( Sentencia del T.S 209/2011 de 25/03/2011)".

Los motivos del recurso de casación fueron:

"Formulación del Motivo de Recurso.- Se formula el primer motivo de recurso de casación por infracción del art. 1 del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en relación con el art. 3.1 del Código Civil referido a la interpretación de las normas jurídicas.

"Formulación del Motivo de Recurso.- Se formula el segundo motivo de recurso de casación por infracción del art. 3 del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en relación con el art. 3.1 del Código Civil referido a la interpretación de las normas jurídicas.

"Formulación del Motivo de Recurso.- Se formula el tercer motivo de recurso de casación por infracción del art. 5 del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en relación con el art. 3.1 del Código Civil referido a la interpretación de las normas jurídicas".

**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 19 de octubre de 2022, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Antonieta , contra la sentencia dictada con fecha 19 de mayo de 2022 por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección Undécima, en el recurso de apelación n.º 519/2021, dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad n.º 1135/2020 del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia.

"2.º) De conformidad con el art. 485 LEC la parte recurrida podrá formalizar su oposición al recurso de casación, por escrito en el plazo de veinte días desde la notificación de este auto.

"De conformidad con lo dispuesto en el art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno".

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



4.- Por providencia de 3 de febrero de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 28 de marzo del presente, fecha en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

### PRIMERO.- *Antecedentes relevantes*

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

1º.- La Comunidad de Propietarios de la FINCA000 de Valencia es la actual arrendadora del contrato litigioso, suscrito con fecha 20 de diciembre de 1984 con D. Aurelio Delgado Gomís.

El contrato celebrado fue de arrendamiento de local de negocio destinado a parking, sin posibilidad de cambio de destino, sito en el patio de manzana entre la Avda. Germanías n.º 16, bajo derecha, y las calles Castellón y General Sanmartín de Valencia, con una extensión superficial de más de 1500 m2.

Se pactó una duración temporal de un año, sometido al régimen de prórroga forzosa de la L.A.U. de 1964, y una renta mensual de 130.000 ptas., con cláusula de estabilización de acuerdo con el IPC cada dos años. Actualmente, la renta asciende a 3.257,33 euros que, con repercusión del IVA, se eleva a 3.941,37 euros al mes.

Al fallecimiento del arrendatario se subrogó en el contrato su viuda, demandada en este proceso, D.ª María .

2º.- Con fecha 21 de marzo de 2020, la demandada presentó, ante la Consejería de Economía Sostenible, Sectores Productivos, Comercio y Trabajo de la Generalitat de Valencia, solicitud de constatación de la concurrencia de una situación de fuerza mayor por la pérdida de actividad en su centro de trabajo, como consecuencia de la aplicación del RD 463/2020, de 14 de marzo, por el que se declara el estado de alarma para la gestión de la situación de la crisis sanitaria ocasionada por el COVID 19 y/o las resoluciones dictadas por las autoridades administrativas por mor de dicha declaración. Se acompañaron las pruebas acreditativas de la situación de fuerza mayor.

Por aplicación de lo dispuesto en los arts. 22 y 28, disposición adicional 6.ª, transitorias 9.ª y 10.ª del RDL 8/2020, de medidas urgentes y extraordinarias para hacer frente al impacto económico y social del COVID-19, así como los arts. 7 y siguientes del RD 463/2020, que prevé limitaciones a la libre circulación de personas, decreto 4/2020, de 10 de marzo, del presidente de la Generalitat de Valencia y Resolución de 11 de marzo de 2020, de la Consejería de Sanidad y Salud Pública de dicha comunidad autónoma, entendiéndose que, conforme al art. 22,1 del RDL 8/2020, de 17 de marzo, se consideran provenientes de fuerza mayor temporal, con los efectos previstos en los arts. 47.3 y 51.7 del Estatuto de los Trabajadores, las suspensiones y reducciones de jornada que tengan su causa directa en las pérdidas ocasionadas por el Covid-19, resolvió la precitada consejería:

Constatar la concurrencia de la fuerza mayor alegada por la empresa Hueso Calafat Amparo para aplicar las medidas de suspensión de contratos y/o reducción de jornadas laborales de 5 trabajadores de su plantilla.

Dichas medidas se iniciarán desde la fecha de producción de fuerza mayor, según documento que obra en el expediente administrativo, o la fecha de inicio de la medida de regulación de empleo acreditada mediante el certificado de empresa emitido.

Se admitió la retroactividad de las medidas con fundamento en el art. 39.3 de la Ley 39/2015, de 1 de octubre, de Procedimiento Administrativo Común.

3º.- En la memoria explicativa de las causas que justifican el ERTE consta que ningún vehículo entra en nuestro estacionamiento, con reducción a cero de la recaudación diaria del negocio desde el pasado 14 de marzo tras la declaración del Estado de Alarma con confinamiento de la población, del tránsito y permanencia en las vías y espacio públicos, así como la prohibición de circular con vehículos de motor. Tras haber intentado mantener la actividad, durante cinco días, ha sido baldío el esfuerzo realizado. Además, sus empleados tienen contacto directo con los propietarios de los vehículos, que acceden al parking para organizar el servicio y cobrar el estacionamiento, con lo que no es posible tampoco garantizar el aislamiento de los trabajadores.

4º.- Con fecha 21 de marzo de 2020, se suscribe documento firmado por la empresaria y los trabajadores afectados, en el que se señala que el día de hoy se presentó expediente de regulación de empleo por fuerza mayor (ERTE), derivado de las circunstancias provocadas por la pandemia del coronavirus, que ha obligado al Gobierno a la publicación del RD 463/2020, en el que se prohíbe la circulación de personas y de vehículos y se decreta el confinamiento de los ciudadanos en sus casas.



En dicho documento consta que la dirección de la empresa y los trabajadores se han puesto de acuerdo sobre la realidad de la situación expresada por la empresa, y que son conscientes de la necesidad de la medida propuesta de cerrar el parking, por falta de afluencia de clientes, dado que, al estar prohibida la circulación de vehículos, es imposible que entren en el parking, además de ser gratis el estacionamiento en zonas azules y naranjas.

Y concluye el documento, que dan por finalizadas las consultas mediante acuerdo, toda vez "que ambas partes han constatado que concurren las causas y motivos que hacen ineludible la suspensión temporal de los contratos de trabajo por fuerza mayor".

5º.- D.ª María solicitó de la arrendadora acogerse a la moratoria en el pago de las rentas que regulaba el Real Decreto Ley 15/2020 de 21 de abril, que fue contestada por la arrendadora mediante carta del 4 de mayo de 2020, en la que le negó dicha posibilidad, por diversas razones: por no serle de aplicación esa disposición por tratarse de una comunidad de propietarios, con lo que es inoperante que la superficie construida superase los 1.500 m2; porque la arrendataria había cerrado voluntariamente la actividad de parking objeto del arrendamiento "uno o dos días antes" de la promulgación del R.D. 463/2020, de 14 de marzo, y porque la reducción del 75% de la facturación se había producido por el cierre voluntario.

6º.- La arrendadora comunicó además a la arrendataria, por burofax de 18 de mayo de 2020, que no tenía derecho a la moratoria en el pago de las rentas regulada en el RDL 15/2020, al no aplicarse a los arrendamientos suscritos con anterioridad a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, siendo el litigioso un contrato de arrendamiento de local negocio, y no de arrendamiento para uso distinto de vivienda.

7º.- La arrendataria dejó de abonar las rentas desde el mes de abril de 2020, en aplicación de la moratoria regulada en el RDL 15/2020, por lo que la arrendadora interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de las rentas correspondientes a los meses de abril a septiembre de 2020, y reclamación de la cantidad adeudada por tal concepto, en cuantía de 23.710,73 euros. Indicó que en el RD 463/2020, de 14 de marzo, ni en el anexo del mismo, figuraba la actividad de parking como las de cierre obligatorio, así como se había producido un cese voluntario en la actividad el 14 de marzo de 2020.

8º.- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia, que la tramitó por el cauce del juicio verbal 1135/2020.

Seguido el procedimiento, en todos sus trámites, con oposición de la demandada, que se acogió a lo dispuesto en la moratoria prevista en el RDL 15/2020, de 15 de abril, se dictó sentencia 97/2021, de cinco de abril, en la que se desestimó la demanda.

En síntesis, se consideró, por el juzgado, que era de aplicación la mentada disposición general, que afectaba también a los arrendamientos de locales de negocio sometidos a la LAU de 1964, así como que la documentación aportada con la contestación (documentos 8 y 9), demostraban la paralización de la actividad como consecuencia del Covid-19, con lo que se produjo el cierre y la disminución de ingresos a los que se refiere el art. 3 del RDL 15/2020.

9º.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación del que conoció la sección undécima de la Audiencia Provincial de Valencia.

El tribunal revocó la sentencia dictada por el juzgado y estimó la demanda, al considerar que no era aplicable el precitado RDL 15/2020, toda vez que el contrato litigioso no estaba sometido a la LAU de 1994; la actividad de la demandada no se suspendió por la pandemia del coronavirus, no cesó en la actividad por imperativo legal, sino por su propia voluntad e interés. Entendió que la precitada norma únicamente se refiere a los negocios que hayan tenido que cerrar por ministerio de la ley, o que habiendo permanecido abiertos no facturaron lo suficiente, generando pérdidas previstas en el art. 3. No cabe llevar a efecto una interpretación extensiva de una norma nacida ante una situación extraordinaria que ha de ser objeto de una interpretación restrictiva. Por otra parte, el cumplimiento del contrato no puede quedar al arbitrio de una de las partes contratantes por aplicación del art. 1256 del CC y, por último, que la aplicación del art. 5 del RDL no impide la resolución del contrato por impago de la renta.

10º.- Contra dicha sentencia se interpusieron por la demandada recursos extraordinarios por infracción procesal y casación.

#### **Recurso extraordinario por infracción procesal.**

#### **SEGUNDO.-** *Motivos del recurso extraordinario por infracción procesal interpuesto*

El recurso se fundamenta en sendos motivos.

#### **2.1.-** *Fundamento y desarrollo del primero de los motivos del recurso*





En el primero de ellos, se formula al amparo del art. 469.1.2.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), por vulneración de las normas procesales reguladoras de la sentencia e infracción del art. 218.1 de la LEC, aunque, según la jurisprudencia, la precitada infracción (la incongruencia interna en este caso) participa de las características de la vulneración del art. 24 CE, que regula el derecho a la tutela judicial efectiva ( STS 343/2014, de 25 de junio).

En su desarrollo se razona que, en el presente caso, la sentencia no ha dado más de lo pedido, ni tampoco se ha pronunciado sobre determinados extremos al margen de lo suplicado por las partes, sino que ha incurrido en un defecto de contradicción interna. Esto es así dado que, tras considerar inaplicable el RDL 15/2020, al no tratarse de un contrato de arrendamiento de local de negocio sometido a la LAU de 1964 y no de uso distinto de la vivienda de la LAU de 1994, entra a analizar la falta de concurrencia de los requisitos señalados en el precitado RDL 15/2020, lo que obliga a la parte demandada a recurrir por tres motivos.

## **2.2.- Desestimación del motivo**

Esta Sala se ha referido a la denominada incongruencia interna, que no es tanto y, propiamente, un caso de incongruencia -pues no constituye una alteración de los términos del debate en la forma en que fue planteado por las partes-, sino de supuesta incoherencia, desajuste o falta de correspondencia entre lo razonado y lo resuelto ( sentencias 9/2020, de 8 de enero; 144/2020, de 2 de marzo; 298/2020, de 15 de junio; 438/2020, de 17 de julio; 263/2021, de 6 de mayo; 575/2021, de 26 de julio; 141/2022, de 22 de febrero; 364/2022, de 4 de mayo; 544/2022, de 7 de julio y 1032/2022, de 23 de diciembre).

Estos casos han sido considerados por el Tribunal Constitucional como lesivos del derecho a la tutela judicial efectiva, en su dimensión de obtener una resolución fundada en Derecho, puesto que desembocan en un defecto de motivación, al resultar ésta irrazonable y contradictoria, al discurrir por una senda diametralmente opuesta a la del fallo, en tanto en cuanto se motiva lo contrario de lo que se resuelve (por todas, SSTC 42/2005, de 28 de febrero; 140/2006, de 8 de mayo; y 127/2008, de 27 de octubre).

Pues bien, en este caso, la sentencia es perfectamente coherente con su fundamentación, en tanto en cuanto descarta la aplicación del RDL 15/2020, en el que se apoya la moratoria de la renta alegada por la demandada, mediante la constatación de la ausencia de varios de los requisitos exigidos para su juego normativo, con lo que se refuerza argumentativamente la improcedencia del régimen legal opuesto por la demandada.

Este proceder no genera ninguna suerte de contradicción interna sino que, por el contrario, implica un acopio de plurales argumentos para fundamentar el fallo estimatorio de la demanda deducida, y el rechazo de la tesis sustentada por la arrendataria recurrente.

## **2.3 Fundamento y desarrollo del segundo motivo del recurso**

Se formula al amparo del art. 469.1.4.º de la Ley de Enjuiciamiento Civil, por vulneración, en el proceso civil, de derechos fundamentales reconocidos en el artículo 24 de la Constitución. Se cita la doctrina de esta Sala, relativa a los errores fácticos, que vulneran el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva, cuando son resultado de una arbitraria o ilógica la valoración de la prueba, que no supera el test de racionalidad constitucionalmente exigible para respetar el núcleo tuitivo de tal derecho fundamental, con cita de la sentencia 209/2011, de 25 de marzo.

Señala que se incurrió en dicho error dado que se consideró que no concurría el apartado b) del art. 3 del RDL 15/2020, en lo referente a la reducción de la facturación del 75%, bajo la conclusión fáctica que no cesó en la actividad por imperativo legal, sino por su exclusiva voluntad y en su propio interés.

Se señala como elementos acreditativos de tal error la resolución administrativa, que aprobó el ERTE por razones de fuerza mayor (COVID-19), que impedía la actividad del parking debido al confinamiento general de la población y correlativa prohibición de circular por la vía pública ( art. 7 del RD 463/2020), así como que el art. 10 suspendía la apertura de locales y establecimientos minoristas a excepción de los considerados necesarios.

Este dato es importante en cuanto a la constatación de la reducción de ingresos. El cese no fue voluntario sino impuesto por una circunstancia de fuerza mayor.

Nos encontramos, se señala, ante un error fáctico -material o de hecho-, patente, manifiesto, evidente o notorio, inmediatamente verificable de forma incontrovertible a partir de las actuaciones judiciales ( SSTS 451/2021, de 25 de junio; 456/2021, de 28 de junio; 489/2021, de 6 de julio y 62/2021, de 26 de julio entre otras).

## **2.4 Estimación del motivo**

Es un hecho notorio la pandemia y las medidas de confinamiento de las personas en sus domicilios para evitar la propagación del virus. 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, entró en vigor el mismo día de su



publicación el 14 de marzo de 2020. El art. 7 prohibió, salvo las excepciones contempladas, la libre circulación de las personas y de vehículos de motor.

El art. 10 suspendió la apertura al público de los locales y establecimientos minoristas, a excepción de los establecimientos comerciales minoristas de alimentación, bebidas, productos y bienes de primera necesidad, establecimientos farmacéuticos, médicos, ópticas y productos ortopédicos, productos higiénicos, peluquerías, prensa y papelería, combustible para la automoción, estancos, equipos tecnológicos y de telecomunicaciones, alimentos para animales de compañía, comercio por internet, telefónico o correspondencia, tintorerías y lavanderías. Se suspende cualquier otra actividad o establecimiento que a juicio de la autoridad competente pueda suponer un riesgo de contagio.

Por otra parte, se aprobó el ERTE de los trabajadores de la demandada, se constató la circunstancia del cese de la actividad como justificado por causa de fuerza mayor, y los propios trabajadores de la demandada consideraron que existía legítimo motivo del cese en la actividad. En las condiciones expuestas, no puede sostenerse que el cierre fue voluntario o respondió al interés de la parte demandada.

### **Recurso de casación.**

#### **TERCERO.-** *El recurso de casación*

Se fundamenta en tres motivos.

El primero de ellos, por infracción del art. 1 del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en relación con el art. 3.1 del Código Civil, referido a la interpretación de las normas jurídicas.

El segundo motivo por infracción del art. 3 del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en relación con el art. 3.1 del Código Civil, referido a la interpretación de las normas jurídicas.

Se formula el tercer motivo por infracción del art. 5 del Real Decreto Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, en relación con el art. 3.1 del Código Civil, referido a la interpretación de las normas jurídicas.

#### **CUARTO.-** *Examen del primero de los motivos de casación*

El art. 1 del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, bajo el epígrafe "arrendamientos para uso distinto del de vivienda con grandes tenedores", norma que:

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

2. La moratoria en el pago de la renta arrendaticia señalada en el apartado primero de este artículo se aplicará de manera automática y afectará al periodo de tiempo que dure el estado de alarma y sus prórrogas y a las mensualidades siguientes, prorrogables una a una, si aquel plazo fuera insuficiente en relación con el impacto provocado por el COVID-19, sin que puedan superarse, en ningún caso, los cuatro meses. Dicha renta se aplazará, sin penalización ni devengo de intereses, a partir de la siguiente mensualidad de renta arrendaticia, mediante el fraccionamiento de las cuotas en un plazo de dos años, que se contarán a partir del momento en el que se supere la situación aludida anteriormente, o a partir de la finalización del plazo de los cuatro meses antes citado, y siempre dentro del plazo de vigencia del contrato de arrendamiento o cualquiera de sus prórrogas".

En su desarrollo, se sostiene, por la parte recurrente, que se interpretó de forma indebida el art. 1 del RDL 15/2020, en tanto en cuanto considera que no comprende los arrendamientos de local de negocio suscritos al amparo de la LAU de 1964, puesto que el litigioso encaja en la definición de contratos para uso distinto de la vivienda del art. 3 de la LAU de 1994, como entendió el juzgado de primera instancia, máxime cuando las transitorias de esta última disposición general regulan aspectos importantes de los arrendamientos de local de negocio celebrados antes del 9 de mayo de 1985, como es litigioso, tales como la extinción, subrogación,



actualización de la renta, así como otros derechos del arrendador y arrendatario (disposición transitoria tercera).

Continua el recurso su argumentación señalando que no parece razonable que una disposición legal de 2020 discrimine categorías distintas de contratos cuando se refiere a ellos de forma genérica. La mención a la LAU de 1994 no tiene por objeto incluir o excluir contratos de arrendamiento en función de su fecha de formalización, sino definir la modalidad de arrendamientos que quedan amparados por esta norma legal, que son aquellos cuyo destino es ajeno a satisfacer una necesidad permanente de habitación. Añade a su argumentación que cuando el legislador quiere excluir lo hace expresamente. En cualquier caso, se infringiría el principio de igualdad del art. 14 CE, al no existir razón alguna exteriorizada para dar un tratamiento jurídico distinto a los arrendatarios afectados por la situación excepcional según el régimen jurídico de sus arrendamientos.

La audiencia, por el contrario, señaló que si el Legislador hubiera querido extender tal normativa urgente a todos los arrendamientos, lo fueran de local de negocio o de uso distinto del de vivienda, así lo hubiera establecido.

El motivo debe estimarse.

En el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, se refiere a los "contratos suscritos conforme a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos" (art. 1); o, en el caso de su art. 4, a "la persona arrendataria de un contrato de vivienda habitual suscrito al amparo de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos", y bajo idéntica expresión normativa el art. 8; sin embargo, en el caso del Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, no se utiliza una expresión normativa similar.

Por el contrario, este último RDL 15/2020 se refiere a "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". Lo que permite al juzgado, así como a la parte recurrente, entender que el contrato litigioso encaja en la definición del art. 3 de la precitada ley arrendaticia, sin que ello signifique que sólo se aplique a los contratos celebrados tras la entrada en vigor de la ley de 1994.

En efecto, el art. 3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, norma que "se considera arrendamiento para uso distinto del de vivienda aquel arrendamiento que, recayendo sobre una edificación, tenga como destino primordial uno distinto del establecido en el artículo anterior"; es decir, que no recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. Se incluyen, también, en los arrendamientos de aquella naturaleza -para uso distinto de vivienda-, los arrendamientos de fincas urbanas celebrados por temporada, sea ésta de verano o cualquier otra, y los celebrados para ejercerse en la finca una actividad industrial, comercial, artesanal, profesional, recreativa, asistencial, cultural o docente, cualesquiera que sean las personas que los celebren ( art. 3.2 LAU).

En definitiva, no existe una identidad absoluta entre los arrendamientos considerados como de local de negocio en la LAU de 1964, con los reputados como de uso distinto a vivienda de la LAU de 1994, de ahí que tenga sentido la remisión, y que sea factible la interpretación dada por la parte recurrente. Lo que, desde luego, no se cuestiona es que el litigioso encaja en la categoría prevista en el art. 3 de la LAU de 1994, aunque se concertó bajo la vigencia de la LAU de 1964, sin perjuicio, incluso, que para éstos últimos se aplicase aquella disposición general, en aspectos relevantes como extinción subrogación, renta y otros derechos en virtud de su disposición transitoria tercera.

La exposición de motivos del RDL 15/2020, de 21 de abril, tampoco da una explicación que justifique un trato distinto a ambas clases de arrendatarios sometidos a la misma crisis sanitaria. Lejos de ello, en su apartado II, bajo el epígrafe "medidas para reducir los costes operativos de pymes y autónomos", no hace distinción entre la fecha de los contratos y el régimen jurídico que determine la posesión del local en que desarrollan su actividad, sino que fija medidas en función de la pandemia del coronavirus, que es común a todos ellos, y utiliza la expresión genérica "locales en alquiler", no "para uso distinto de vivienda", e incluso "locales de negocio", propia de la LAU de 1964. Y, a pesar de que cita la ley arrendaticia de 1994, también hace referencia al Código Civil.

En definitiva, en dicha exposición de motivos, se señala:

"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".

De la finalidad exteriorizada por el Legislador no resulta que pretenda dar un trato diferenciado a los alquileres de locales según la fecha de su concertación, cuando están sometidos a idéntica situación nacida de las limitaciones impuestas por el estado de alarma derivada de la pandemia del COVID-19, y en tanto en cuanto el litigioso encaja en la definición del art. 3 de la LAU de 1994, no se está vulnerando el art. 4.2 CC, puesto que la interpretación dada no viola la literalidad de la norma.

Es, por ello, que compartimos el criterio del juzgado en el sentido de que la arrendataria recurrente se encontraba legitimada para instar la aplicación de las medidas previstas en el RDL 15/2020, de 21 de abril.

#### **QUINTO.- Examen del segundo de los motivos del recurso de casación**

En el segundo de los motivos, se señala como infringido el art. 3 del RDL 15/2020. El recurso debe igualmente prosperar.

No cabe entender que nos hallemos ante un caso de cese voluntario en la actividad por interés propio de la demandada. Lejos de ello, la pandemia es un hecho notorio, y el cierre de la actividad económica, consecuencia de dicha crisis sanitaria, guarda con ésta una indiscutible relación de causalidad, incluso apreciada por la administración como tercero independiente ajeno a la controversia contractual. La sentencia del tribunal provincial no dice que la demandada hubiera cerrado su actividad antes de la declaración del estado de alarma.

El RD 463/2020, salvo las excepciones que contenía, acordó el aislamiento de la población en sus domicilios e impidió la circulación de vehículos, salvo los desplazamientos necesarios para las actividades autorizadas. Los ayuntamientos dejaron de aplicar las restricciones de aparcamiento.

La administración autonómica consideró acreditada la situación de fuerza mayor alegada por la empresa y aprobó los ERTE de sus empleados. Éstos manifestaron su conformidad con el cierre de la actividad.

Se acreditó, en claro nexos causal, la inexistencia de ingresos derivados de la actividad de parking, con lo que se cumplen las exigencias del art. 3 del RDL, relativas a la disminución, al menos, del 75% de los ingresos.

Una vez finalizadas las restricciones se reanuda la actividad, lo que es un argumento adicional de la relación causal con la pandemia sufrida, al tiempo que refuta la falta de interés de la arrendataria, alegada por la parte actora, en mantener el vínculo contractual arrendaticio.

Por otra parte, se atendió a los pagos de la renta bajo la moratoria legal y, actualmente, la arrendataria se encuentra al día en el pago de la renta, así como satisfechas las cantidades aplazadas en el porcentaje establecido.

La expresión legal relativa a que la moratoria "deberá ser aceptada por el arrendador", no supone que esté sea libre de someterse o no a ella, de manera que la aplicación del RDL 15/2020 dependa exclusivamente de su voluntad, sino que, por el contrario, implica la obligatoria sujeción a dicha disposición general, como es natural.

La estimación de los dos primeros motivos del recurso hace innecesario, por carente de interés jurídico, examinar el tercero de ellos, relativo a la infracción del art. 5.



**SEXO.-** *Costas y depósito*

La estimación de los recursos interpuestos determina que no se haga especial condena en costas ( art. 398 LEC), y que proceda la devolución de los depósitos constituidos para recurrir de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 8, de la Ley Orgánica del Poder Judicial.

Se respeta el pronunciamiento de la sentencia de la audiencia de no hacer especial condena en costas por las razones indicadas en ella.

**FALLO**

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

1.º- Estimar los recursos extraordinarios por infracción procesal y casación interpuestos por D.ª Antonieta , contra la sentencia 216/2022, 25 de mayo, dictada por la sección undécima de la Audiencia Provincial de Valencia, en el recurso de apelación n.º 781/2019.

2.º- Casamos la expresada sentencia, que dejamos sin efecto, y con desestimación del recurso de apelación interpuesto por la Comunidad de Propietarios de la FINCA000 , contra la sentencia 97/2021, de 5 de abril, del Juzgado de Primera Instancia n.º 6 de Valencia, confirmamos dicha resolución, sin imposición de costas.

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

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

Así se acuerda y firma.