



Roj: **STS 4151/2024 - ECLI:ES:TS:2024:4151**

Id Cendoj: **28079119912024100012**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **991**

Fecha: **24/07/2024**

Nº de Recurso: **2913/2023**

Nº de Resolución: **1069/2024**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Barcelona, núm. 8, 09-12-2021 (proc. 789/2021),
SAP B 1945/2023,
STS 4151/2024**

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 1.069/2024

Fecha de sentencia: 24/07/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 2913/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/07/2024

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE BARCELONA, SECCION 13.^a

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 2913/2023

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M^a Teresa Rodríguez Valls

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 1069/2024

Excmos. Sres. y Excma. Sra.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. Ignacio Sancho Gargallo

D. Rafael Sarazá Jimena

D. Pedro José Vela Torres

D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 24 de julio de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D.^a Debora , representada por el procurador D. José Manuel Jiménez López, bajo la dirección letrada de D.^a Noemí Roca Bravo, contra la sentencia n.º 117/23, dictada por la Sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación n.º 156/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 789/2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Barcelona, sobre desahucio por falta de pago. Ha sido parte recurrida Atura, S.L., representada por el procurador D. Fernando Anaya García, y bajo la dirección letrada de D. Ibán Fernández Girón.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1.- La procuradora D.^a M.^a José Blanchar García, en nombre y representación de Atura, S.L., interpuso demanda de juicio de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas contra D.^a Debora , la que solicitaba:

"[...] tenga por interpuesta DEMANDA DE JUICIO DE DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO Y DE RECLAMACIÓN DE RENTAS, contra D.^a Debora por falta de pago de la renta de la finca sita en DIRECCION000 de Barcelona, con una deuda a la fecha de esta demanda de SEIS MIL OCHOCIENTOS CUARENTA Y NUEVE EUROS CON VEINTICUATRO CÉNTIMOS (6.849,24 €), a la que habrá de sumarse cuantas cantidades se devenguen durante el presente procedimiento hasta la entrega efectiva de la posesión, se requiera a ésta en el domicilio expresado para que en el plazo de diez días desaloje el inmueble, ponga a disposición de mi representado el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago o en otro caso comparezca formulando oposición, con los apercibimientos correspondientes; se señale el día y hora para ejecutar el lanzamiento para el supuesto de que éste sea necesario y, en definitiva, previo el cumplimiento de los trámites y formalidades procesales correspondientes, ponga fin a las actuaciones en alguna de las siguientes formas:

"1.- Si la parte demandada no atendiere el requerimiento de pago o no compareciere para oponerse o allanarse: que el secretario judicial dicte decreto dando por terminado el juicio de desahucio y se proceda al lanzamiento de la parte demandada en la fecha fijada.

"2.- Si la parte demandada atendiere el requerimiento en cuanto al desalojo del inmueble sin formular oposición ni pagar la cantidad que se reclama: que el secretario judicial lo haga constar así y dicte decreto dando por terminado el procedimiento, dejando sin efecto la diligencia de lanzamiento y dando traslado a esta parte para que inste el despacho de ejecución en cuanto a la cantidad reclamada, para lo que bastará su mera solicitud.

"3.- Si la parte demandada formulase oposición, se dicte Sentencia en la que se declare resuelto el contrato de arrendamiento de la finca sita en DIRECCION000 de Barcelona por falta de pago de la renta; se condene a la parte demandada a desalojarla y a dejarla libre y vacua a disposición de esta parte, con apercibimiento de lanzamiento; y se condene a la parte demandada al pago de las cantidades debidas hasta entonces y de las que venzan con posterioridad hasta la recuperación por esta parte de la posesión de la finca arrendada; y, en el supuesto de que fa parte demandada no desaloje la finca voluntariamente dentro del plazo legal, se lleve a cabo el lanzamiento de la parte demandada en la fecha fijada.

"Todo ello con imposición a la parte demandada del pago de las costas causadas".

2.- La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Barcelona y se registró con el n.º 789/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.- El procurador D. Óscar Berbegal Añón, en representación de D.^a Debora , contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba al juzgado:

"[...] dicte resolución por la que:

"1. Se desestime la demanda presentada de adverso y se absuelva a mi representada de todos los pedimentos de contrario, según se ha ido diciendo en el cuerpo del escrito de contestación, con expresa imposición de todas las costas al demandante por manifiesta temeridad y mala fe.

"2. SUBSIDIARIAMENTE, y al existir un incumplimiento grave y reiterado por parte de la arrendadora en sus obligaciones contractuales (obligación de reparar los desperfectos que afectan la habitabilidad, salubridad y habilidad del objeto de contrato) y para el caso que se entienda que las cuestiones alegadas por esta parte en el presente procedimiento, no pueden dilucidarse en el mismo, la declaración de inadecuación del procedimiento verbal y conversión de éste en procedimiento ordinario, al haberse puesto de manifiesto aspectos relacionados con el reiterado incumplimiento por parte de la propiedad/arrendadora en cuanto a tener la finca, en situación de habitabilidad, salubridad y habilidad para la que fue contratada, y también, en base a la imposibilidad de cumplimiento del contrato por causa de fuerza mayor o desequilibrio sobrevenido de prestación rebus sic stantibus, motivadas por la situación de crisis sanitaria generada por la evolución de la pandemia.

"3.- SUBSIDIARIAMENTE A LO ANTERIOR, y para el caso de que se entienda que la arrendataria debe los importes que en su día dejó de abonar, y que por lo tanto, no es de aplicación, los Decretos aprobados como consecuencia de la Pandemia, o bien, no existe incumplimiento de contrato por la arrendadora, se solicita la posibilidad de consignar las diferencias de rentas, si las hubiera, para poder enervar la acción, con expresa imposición de costas".

4.- Tras seguirse los trámites correspondientes, la Jueza sustituta del Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Barcelona, dictó sentencia de fecha 9 de diciembre de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"QUE ESTIMANDO SUSTANCIALMENTE la demanda interpuesta por la representación procesal de ATURA, S.L. contra Doña Debora DECLARO HABER LUGAR AL DESAHUCIO, declarando resuelto el contrato de arrendamiento de vivienda suscrito por las partes en fecha de 1 de junio de 2015 y que tenía por objeto la vivienda sita en Barcelona, DIRECCION000, condenando a Doña Debora a estar y pasar por esta declaración y a dejar la mencionada vivienda libre, vacua y expedita en los términos legales y con apercibimiento de lanzamiento el día señalado.

"Igualmente DEBO CONDENAR Y CONDENO a Doña Debora AL PAGO a la parte actora de la cantidad de NUEVE MIL QUINIENTOS NOVENTA Y TRES EUROS CON NOVENTA Y DOS CÉNTIMOS DE EURO (9.593,92 €) en concepto de rentas y cantidades asimiladas impagadas, Y DEMÁS QUE SE DEVENGUEN HASTA LA ENTREGA EFECTIVA DE LA POSESIÓN, en concepto de indemnización de daños y perjuicios, MÁS LOS INTERESES que se devenguen de conformidad con lo dispuesto en el Fundamento de derecho Sexto.

"Se condena en costas a la parte demandada".

SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

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

2.- La resolución de este recurso correspondió a la sección 13.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 156/2022, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 27 de febrero de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

"Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D.^a Debora contra la Sentencia nº 265/2021, de 9 de diciembre, dictada por el Juzgado de primera Instancia nº 8 de Barcelona en los autos de Juicio Verbal nº 789/2021 de los que el presente Rollo dimana, CONFIRMAMOS dicha resolución con expresa imposición a la recurrente de las costas procesales causadas en esta alzada y con pérdida del depósito prestado para recurrir".

TERCERO .- Interposición y tramitación del recurso de casación

1.- El procurador D. Óscar Berbegal Añón, en representación de D.^a Debora , interpuso recurso de casación.

Los motivos del recurso de casación fueron:

"PRIMER MOTIVO:

"En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia:

"La infracción, por inaplicación de la "cláusula rebus sic stantibus" y el artículo 1.124 del CC, el artículo 1.258 del CC y el artículo 7 del CC, como causa del motivo de oposición de la demandada en juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, de acuerdo con el artículo 440.3 de la LEC y relacionada con la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales en las que se trató como motivo de

oposición el hecho del incumplimiento contractual debido a la situación de crisis sanitaria ocasionada por la pandemia de COVID-19. [...]

"SEGUNDO MOTIVO:

"En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia:

"La infracción por inaplicación, en juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad, de los artículos del 3 al 9 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se acordó la reducción del 50% de la renta o una moratoria automática en el pago de la renta, dado que la Sala no ha entrado a valorar el supuesto concreto en relación con la normativa alegada en el escrito de contestación a la demanda, como una de las causas de oposición válidas. Esta norma lleva menos de cinco años en vigor y no se conoce ninguna sentencia del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido o que resuelva la controversia, en base a dicha normativa.

"TERCER MOTIVO:

"En virtud de lo dispuesto en el art. 477.2.3º LEC, por interés casacional, se denuncia:

"La infracción, por inaplicación del artículo 1.554.2 del Código Civil que obliga al arrendador a efectuar todas las reparaciones que precise la cosa arrendada para servir al uso pactado y el artículo 1.124 del Código Civil, como motivo de oposición de la demandada en juicio verbal de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad, de acuerdo con el artículo 440.3 de la LEC y relacionada con la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales en las que se trató como motivo de oposición en juicio verbal por falta de pago y reclamación de cantidad, el hecho del incumplimiento contractual en las obligaciones del arrendador en mantener la cosa habitable: [...]".

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 27 de septiembre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Debora contra la sentencia dictada en segunda instancia, el 27 de febrero de 2023 por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª, en el rollo de apelación n.º 156/2022, dimanante del juicio verbal de desahucio y reclamación de rentas n.º 789/2021, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 8 de Barcelona.

"2º) Abrir el plazo de veinte días, a contar desde la notificación de este auto, para que las partes recurridas formalicen por escrito su oposición al recurso. Durante este plazo las actuaciones estarán de manifiesto en la Secretaría".

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 31 de mayo de 2024 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó que el asunto pasara a conocimiento del Pleno de la Sala, señalándose para votación y fallo el 17 de julio del presente, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- Antecedentes relevantes

A los efectos decisorios del presente recurso de casación son de interés los antecedentes siguientes:

1.º- Es objeto del presente proceso, una acción de desahucio por falta de pago de la renta y acumulada con ésta otra de reclamación de las adeudadas por tal concepto. La demanda es interpuesta por la propietaria de la vivienda litigiosa, la entidad Atura, S.L., contra la arrendataria D.ª Debora .

Las partes están vinculadas por un contrato arrendamiento de fecha 1 de junio de 2015. La renta contractual inicial era de 1.300 euros mensuales. Se pactó que la arrendataria se hiciera cargo de los gastos de IBI, limpieza de escalera, luz y agua. Se acordó la actualización de la renta mediante el IPC. Como consecuencia de dicha cláusula la renta mensual hasta mayo de 2021 era de 1.364,56 euros y, a partir de junio de 2021, de 1.382,28 euros, según lo reclamado por la demandante.

2.º- El conocimiento de la demanda correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 8 de Barcelona que la tramitó por el procedimiento de juicio verbal 789/2021.

En la demanda se reclamaron las rentas adeudadas, desde enero de 2021 a julio de 2021, por importe de 6.849,24 euros, tras descontar los pagos parciales llevados a efecto por la arrendataria relacionados en el hecho tercero de dicho escrito rector. En el suplico de la demanda se postuló, además de la resolución del contrato con posibilidad de enervación de la acción, la condena de la demandada a satisfacer a la actora la precitada suma de dinero, más las rentas que se devenguen durante el procedimiento hasta la entrega efectiva de la posesión.

3.º- La arrendataria se opuso a la demanda con base en el siguiente conjunto argumental:

En primer término, sostuvo la falta de legitimación activa de la demandante. Se alegó la concurrencia de pluspetición, que se fundamentó en que la renta mensual no era la indicada en la demanda, sino 1.370,56 euros al mes, desde marzo de 2021.

Se reconoció que se había dejado de abonar el 50% del importe de las rentas reclamadas en aplicación de lo establecido en el RDL 11/2020; ahora bien, al entender que, conforme a dicha disposición normativa, la arrendataria solo quedaba liberada de la reducción de la renta en dicho porcentaje por un periodo de cuatro meses, consignó para la enervación de la acción la cantidad de 4.796,96 euros. Se quejó de que la arrendadora no hubiera dado ninguna respuesta a la petición de rebaja de la renta contractual.

Se consideró aplicable la cláusula *rebus sic stantibus*.

Por último, opuso el incumplimiento grave de las obligaciones de la arrendadora por no haber abordado la reparación de las humedades que sufre la vivienda, y otros desperfectos en los elementos comunes de la finca, lo que le exonera de la obligación del pago de la renta.

Subsidiariamente, para el supuesto de que se entendiese que las cuestiones suscitadas no puedan resolverse por su complejidad en el presente juicio, que se declarara la inadecuación del procedimiento verbal y su conversión en juicio ordinario.

4.º- Seguido el procedimiento por todos sus trámites, se dictó por el juzgado sentencia 265/2021, de 9 de diciembre, estimatoria de la demanda.

En ella, se consideró que llevaba razón la demandada en el sentido de que el importe de la renta contractual de marzo a julio de 2021 era de 1.370,56 euros, y no los 1.382,28 euros indicados en la demanda.

Se desestimó la aplicación de los arts. 3 a 9 del RDL 11/2020, al no haberse demostrado la concurrencia de los requisitos legales que determinan su aplicación, sin que la demandada justificase hallarse en situación de vulnerabilidad, por lo que no procede, al amparo de la normativa invocada, la condonación del 50% de la renta.

En cuanto a la excepción *non adimpleti contractus*, se argumentó, en síntesis, que no había quedado probado el grave incumplimiento alegado por la demandada. Se razonó que la actora reconoció la existencia de problemas en la finca como consecuencia de su antigüedad; pero que constaba que existía un proyecto de rehabilitación de la fachada, cubierta y zonas comunes, así como de reformas en las viviendas e instalación de ascensor, pendiente de concesión de licencia de obras, así como que el testigo propuesto por la demandante manifestó se habían reparado las filtraciones de agua.

En definitiva, se dictó sentencia en la que se declaró resuelto el contrato de arrendamiento, la improcedencia de la enervación de la acción, la condena de la demandada a abonar a la demandante la suma de 9.593,92 euros, adeudados al mes de noviembre de 2021, así como también las rentas que se devenguen hasta la entrega efectiva de la posesión, más los intereses legales del art. 576 LEC y costas.

5.º- Contra dicha sentencia se interpuso por la demandada recurso de apelación. En concreto, en el recurso se alegó: (i) la excepción de falta de legitimación activa; (ii) la omisión de pronunciamiento acerca de la pluspetición alegada, y, en todo caso, la concurrencia de error en la valoración de la prueba; (iii) la excepción de contrato no cumplido por inobservancia de la arrendadora de sus obligaciones de mantener el edificio y la vivienda en estado de habitabilidad y salubridad; (iv) la procedencia de enervación del desahucio, dado que los importes debidos fueron consignados en su totalidad antes de la celebración de la vista; y (v) la condena en costas.

6.º- El conocimiento del recurso correspondió a la sección decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada por el juzgado, si bien mediante una fundamentación no absolutamente coincidente con la esgrimida en primera instancia; y, de esta manera, se razonó que:

"La primera [consecuencia de relevancia para la resolución del recurso] es que, desde luego, no cabe que en sede de este procedimiento se discuta la cuantía de la renta en cuya ineffectividad se sustenta la pretensión

resolutoria ni tampoco la procedencia de una eventual rebaja de la misma, ya por acuerdo de las partes, ya por disposición legal.

"Si la arrendataria consideraba procedente la rebaja que invoca al amparo de lo dispuesto en el Real Decreto Ley 11/2020, de 13 de marzo, por razón del estado de alarma derivado de la pandemia COVID-19, ante la falta de acuerdo de las partes, no puede modificar o establecer unilateralmente el importe de la renta a pagar, sino que debería haber acudido al juicio correspondiente en el que habría de demostrar el cumplimiento de los presupuestos exigidos por dicha normativa para ser tributaria de la rebaja que la misma dispone, o por aplicación de la cláusula rebus sic stantibus y, en todo caso, solicitar la suspensión del procedimiento de desahucio por prejudicialidad".

En el mismo sentido, niega que pueda examinarse en este juicio la inhabilidad de la vivienda por falta de reformas como causa de oposición, y así señala:

"En segundo lugar y con el mismo fundamento tampoco puede operar como causa justificativa del impago la pretendida inhabilidad de la vivienda.

"No podemos acoger esta alegación como justificación del impago sobre la base del criterio que esta Sala viene manteniendo en múltiples resoluciones sobre la base de las siguientes consideraciones:

"a) El efecto resolutorio del contrato de arrendamiento solo se produce bien porque en tal sentido exista acuerdo y voluntad de ambas partes, bien porque así se declare judicialmente por concurrir y acreditarse alguna de las causas establecidas legalmente (arts. 35, 27 y 32 LAU); pero, entre tanto una u otra circunstancia se produzca, es claro que el vínculo arrendaticio permanece en vigor y por consiguiente el deber por los contratantes de cumplir las obligaciones asumidas y entre ellas el pago de la renta por el arrendatario.

"b) La LAU concede al demandado los medios necesarios para exigir el cumplimiento de la obligación que tiene el arrendador de ejecutar las obras necesarias (supuesto de suspensión del contrato o desistimiento previstos en el art. 26 LAU) pero, en ningún caso, faculta para acudir a las vías de hecho, esto es, al impago de las rentas, ya sea este total, ya parcial.

"Por lo tanto, no cabe acoger estos motivos de apelación en justificación de la precedencia de una eventual rebaja de la renta".

A continuación, la sentencia del tribunal provincial analiza la pretensión de enervación de la acción resolutoria. Para ello, parte de lo dispuesto en el art. 440.3, párrafo primero, de la LEC, y utiliza el argumento siguiente:

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

"La mención que subrayamos de dicha norma es para poner de manifiesto que los efectos enervadores solo se pueden conseguir mediante el abono de las rentas reclamadas en la demanda y las que se adeuden en el momento del pago enervador, y siempre dentro del plazo que señala dicho precepto (diez días desde el requerimiento), requisitos que en ningún caso ha cumplido la arrendataria apelante en este caso, dado que ha consignado las sumas que ella estimaba debidas tras la aplicación de la rebaja unilateralmente decidida, que no hemos validado en esta sede procesal, y no lo ha hecho dentro del señalado plazo, pues el requerimiento data de 5 de octubre de 2021 y la consignación por la suma que la actora estimó oportuna (ya decimos que insuficiente) se realizó en fecha 27 de octubre de 2021.

"Por lo expuesto no puede accederse la petición de enervación de la acción, debiendo confirmarse la estimación de la acción resolutoria".

Se pronuncia, también, la sentencia de la audiencia sobre el motivo de apelación concerniente a que las rentas postuladas no coinciden con las sumas efectivamente debidas, lo que hace en los términos siguientes:

"Por último, debemos examinar las alegaciones de la Sra. Debora relativas a la acción acumulada de reclamación de rentas.

"La recurrente alega que la sentencia omite pronunciarse sobre su alegación de pluspetición. La respuesta a esta alegación se infiere de las consideraciones anteriormente expuestas.

"La apelante aduce que la actora en su demanda instada en el mes de julio de 2021 reclamaba la cantidad de 6.849,24€, correspondiente a las mensualidades de enero a julio de 2021 (ambos meses inclusive), más las mensualidades que fueran venciendo hasta la recuperación de la posesión.

"Sobre esta base, la Sra. Debora manifiesta que, en realidad, la suma que ella había dejado de abonar se cifraba en 5.473,24€ (correspondiente al 50% de las mensualidades de diciembre de 2020 a julio de 2021), de donde deriva la concurrencia una pluspetición por importe de 1.376,00 €.

"No es cierto que la sentencia apelada no se haya pronunciado sobre esta diferencia, pues, como también sucede en esta alzada, el pronunciamiento desestimatorio de la alegación de pluspetición por las razones invocadas por la demandada apelante es inherente al hecho de no aceptar la rebaja del 50% de la renta que con el que ella calcula la deuda.

"Además, en puridad, no es cierto que se omita el pronunciamiento sobre esta alegación, dado que el fundamento quinto de la sentencia se dedica, precisamente, al cálculo de la suma adeudada tras la revisión y valoración de todos los elementos obrantes en autos, y la juzgadora únicamente acepta (y por eso estima sustancial que no íntegramente la demanda) que la renta a partir del mes de junio de 2021 se ha de cifrar en la suma de 1.370,56 euros, tal y como decía la demandada, en lugar de los 1.382,28 € que señalaba la actora, cálculo que, como tal, no ha sido impugnado.

"Los anteriores razonamientos conducen a la desestimación del recurso interpuesto y a la confirmación de la sentencia apelada".

7.º- Contra la sentencia se interpuso por la demandada recurso de casación, que fundamentó en tres concretos motivos.

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

Este primer motivo se fundamenta en la inaplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* como consecuencia de la situación de la crisis sanitaria ocasionada por la pandemia del COVID-19, se consideran infringidos los artículos 7, 1.124 y 1.258 del CC, y alega la existencia de jurisprudencia contradictoria de las audiencias provinciales sobre la viabilidad de tal causa como legítimo motivo de oposición en esta clase de procedimientos.

No cabe el examen de este concreto motivo de casación, toda vez que suscita una cuestión nueva que no fue planteada en el recurso de apelación interpuesto.

En efecto, en el motivo primero del recurso de apelación, se alegó la falta de legitimación activa de la actora, que fue desestimada en pronunciamiento firme.

En el segundo, y citamos literalmente:

"Sobre la concurrencia de pluspetición (Fundamento de derecho tercero). Omisión del pronunciamiento de Pluspetición. Error en la valoración de la prueba. Infracción del art. 217.3 en relación con el art. 216 y art. 440.3 de la LEC".

En el desarrollo de este motivo se razona que de la documental practicada resulta que la demandada había dejado de pagar 5.473,24 euros (correspondientes al 50% de las mensualidades de diciembre a 2020 a julio de 2021), y no la cantidad de 6.849,24 euros como sostiene la actora, por lo que entiende la recurrente que concurre una pluspetición de 1376 euros.

Ninguna alusión se hace, pues, a la cláusula *rebus sic stantibus*.

Tampoco. en el motivo tercero, que se construye bajo el epígrafe siguiente:

"Sobre la excepción de non adimpleti contractus (Fundamento de Derecho Cuarto). Infracción en la valoración de la prueba en relación con el art. 1124 CC".

En su argumentación, se sostiene que, acreditado el incumplimiento de la obligación de conservación de la finca que incumbe a la parte arrendadora, no procede la estimación de la demanda. Se señala que la propiedad no ha aportado prueba relativa a la inminente ejecución de las obras de reparación, y, por consiguiente, no existe la obligación del pago de la renta.

El motivo cuarto, se refiere a la procedencia de la enervación de la acción.

Bajo este motivo razona la apelante que consignó la cantidad adeudada de 4.796,96 euros, con fecha 5 de noviembre de 2021, y, en la vista celebrada el 1 de diciembre de dicho año, el 50% de las cuatro mensualidades de julio, agosto, septiembre y octubre de dicho año; es decir, 2.729,12 euros más; y el pago de la mitad de la

renta del mes de noviembre se admitió por la actora. En definitiva, se sostiene que todas las cantidades, que se habían dejado de abonar, fueron debidamente consignadas, por lo que procede la enervación de la acción.

Por último, en el motivo quinto, se discrepa sobre la imposición de costas.

Es evidente, por lo tanto, que tampoco, en estos últimos causales de apelación, se ha cuestionado la alteración de la base del contrato en aplicación de la precitada cláusula, lo que determina la imposibilidad de entrar en el conocimiento del primer motivo del recurso de casación interpuesto.

En efecto, constituye reiterada jurisprudencia que en casación es necesario respetar el ámbito jurídico discutido en las instancias. Los motivos que no fueron planteados y, por lo tanto, sometidos a debate, no pueden ser examinados, por primera vez, en casación (sentencias 633/2022, de 29 de septiembre; 1818/2023, de 21 de diciembre y 736/2024, de 27 de mayo, entre otras). No cabe, por consiguiente, plantear en casación una cuestión que no fue introducida en el debate ante la audiencia mediante la formulación del correspondiente recurso de apelación (SSTS 40/2024, de 15 de enero; 325/2024, de 5 de marzo; 345/2024, de 11 de marzo y 380/2024, de 14 de marzo), lo que supondría admitir una inviable casación *per saltum*, que refuta la sentencia 1577/2023, de 15 de noviembre, cuando señala: "los motivos ahora analizados constituyen una cuestión nueva, no susceptible de plantearse *per saltum* en el recurso de casación, pues no cuestionó en apelación".

En definitiva, la admisión de una cuestión nueva supondría abrir una ilegítima quiebra en el derecho de defensa y en los principios de preclusión, audiencia bilateral, igualdad de partes y congruencia (SSTS 28 de mayo de 2004, RC 2171/1998, 21 de julio de 2008, RC n.º 3705/2001 y 596/2011, de 29 de febrero de 2012).

En cualquier caso, para examinar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, en esta clase de procedimientos plenarios de desahucio por impago de las rentas y reclamación de las cantidades adeudadas por tal concepto, como hemos señalado en las sentencias 966/2023, de 19 de junio y 1006/2023, de 21 de junio, es necesario formular reconvencción, que hemos reputado viable en esta clase de juicios. Y así, en la primera de las precitadas sentencias, que es del pleno de la sala, hemos razonado que:

"Ahora bien, esta 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 [pleno, recurso n.º 1318/2011]) y que su posible ejercicio requiere su formulación expresa mediante una demanda reconvenccional (sentencia 658/2012, 14 de noviembre [recurso n.º 944/2010]).

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

La demandada arrendataria no planteó la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* mediante la correspondiente acción reconvenccional, y además la formulación del recurso de casación con tal base constituye una cuestión nueva.

Este primer motivo debe ser, por lo tanto, desestimado.

TERCERO.- Examen del segundo motivo de casación

Este motivo se fundamenta en la infracción por inaplicación de los artículos 3 al 9 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, que estableció la procedencia de la reducción del importe de la renta en un 50%, o una moratoria automática de pago.

El motivo se construye sobre la base de que la audiencia no ha entrado a valorar la aplicación de esta normativa como una de las causas de oposición válidas en las reclamaciones como las que constituyen el objeto del proceso.

El interés casacional se justifica por tratarse de una norma que lleva menos de cinco años en vigor y no se conoce ninguna sentencia del Tribunal Supremo relativa a normas anteriores de igual o similar contenido, o que resuelva la controversia en base a dicha normativa (art. 477.2, 3.º y 3 LEC).

Pues bien, lleva razón la parte recurrente cuando sostiene que cabe plantear en el presente procedimiento de ejercicio conjunto de la acción de desahucio por falta de pago y reclamación del importe de las rentas debidas, la cuestión controvertida relativa a si procede la aplicación de la reducción del 50% del pago de la renta, que

establece el RDL 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.

Como hemos señalado en la sentencia del pleno 966/2023, de 19 de junio:

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

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

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

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

En contra del criterio de la audiencia, esta sala, en la sentencia 982/2024, de 10 de julio, sí permitió discutir, dentro del ámbito de un procedimiento como el que constituye el objeto de este proceso, la concurrencia de los presupuestos de aplicación 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, dictadas como consecuencia de la pandemia del COVID 19, así como, en su caso, sus consecuencias jurídicas.

En la sentencia 622/2024, de 8 de mayo, se admitió también alegar como motivo de oposición en una demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago de la renta y reclamación de cantidad, la excepción concerniente a la inexigibilidad de la suma reclamada en aplicación de la moratoria prevista en el Real Decreto-Ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo.

De la misma manera, en la sentencia 466/2023, de 11 de abril, también en el caso de ejercicio conjunto de la acción de desahucio y reclamación de rentas, se consideró que era factible discutir en el procedimiento la concurrencia de los presupuestos de la moratoria en el pago de la renta prevista en el RDL 15/2020, de 21 de abril, y, de igual manera, en la aplicación de dicha norma, la STS 25/2023, de 16 de enero.

Es decir, cuenta esta Sala con antecedentes de planteamiento y decisión, en esta clase de juicios, de cuestiones relativas a la aplicación de la legislación dictada como consecuencia de la pandemia del COVID 19, lo que guarda plena coherencia con el carácter plenario del procedimiento por el que se sustanciaron las pretensiones acumuladas objeto de este recurso.

Incluso, en la sentencia 1820/2023, de 21 de diciembre, admitimos, en esta ocasión en un desahucio por expiración del plazo contractual, resolver sobre si concurrían los requisitos de aplicación del art. 2 del RDL 11/2020, de 31 de marzo, con respecto al derecho del arrendatario a obtener la prórroga del contrato de arrendamiento. De igual forma, en una acción de idéntica naturaleza, se determinó la concurrencia de los presupuestos normativos condicionantes de la aplicación del precitado RDL 11/2020, en la sentencia 639/2022, de 4 de octubre, sin remitir a las partes a otro procedimiento.

Ahora bien, que sea procedente la discusión sobre la aplicación de la referida normativa no significa que proceda la estimación de este motivo, toda vez que la parte recurrente, como razonó el juzgado, en el fundamento jurídico tercero de la sentencia dictada, no acreditó que se hallara en la situación de vulnerabilidad a la que se subordina la aplicación del RDL 11/2020, para que opere la reducción de la renta en el 50% de su importe, tal y como pretende, "ni siquiera ha interesado la práctica del medio alguno acreditativo de dicho extremo".

Conforme a la doctrina de la equivalencia de resultados y carencia de efecto útil, "no puede producir efecto casacional un motivo que no determine una alteración del fallo recurrido" (sentencia 1144/2007, de 22 de

octubre), ni procede acoger un recurso cuando, "pese al fundamento de alguno de los motivos que lo sustentan, el fallo deba ser mantenido con otros argumentos" (sentencias 440/2012, de 28 de junio; 652/2015, de 20 de noviembre; 134/2016, de 4 de marzo; 261/2016, de 20 de abril; 374/2016, de 3 de junio; 721/2016, de 5 de diciembre; 145/2017, de 1 de marzo; 52/2018, de 1 de febrero y 858/2024, de 17 de junio, entre otras).

Por todo ello, este segundo motivo de casación debe ser igualmente rechazado.

CUARTO.- Examen del tercer motivo del recurso de casación

En este caso, el recurso se construye sobre la infracción por inaplicación del artículo 1.554.2 del Código Civil, que obliga al arrendador a efectuar todas las reparaciones que precise la cosa arrendada para servir al uso pactado, y el artículo 1.124 del Código Civil, de acuerdo con el artículo 440.3 de la LEC. Todo ello relacionado con la existencia de jurisprudencia contradictoria de audiencias provinciales en las que se trató, como motivo de oposición en juicio verbal por falta de pago y reclamación de cantidad, el incumplimiento contractual de las obligaciones del arrendador de mantener la cosa habitable.

Tampoco, vemos impedimento para que una cuestión de tal naturaleza sea suscitada en el curso del proceso, cuando se reclama la resolución del contrato por impago de la renta, las rentas no satisfechas, así como todas las que se devenguen hasta la entrega de la posesión de la finca, siempre que exista una causa legítima susceptible de ser opuesta a la exigibilidad de la deuda reclamada, dado el carácter plenario del procedimiento y sin extender la cognición judicial más allá de los justos términos de lo que constituye su objeto.

El art. 26 de la LAU norma al respecto que:

"Cuando la ejecución en la vivienda arrendada de obras de conservación o de obras acordadas por una autoridad competente la hagan inhabitable, tendrá el arrendatario la opción de suspender el contrato o de desistir del mismo, sin indemnización alguna. La suspensión del contrato supondrá, hasta la finalización de las obras, la paralización del plazo del contrato y la suspensión de la obligación de pago de la renta".

Por consiguiente, ante una reclamación de rentas, el demandado puede oponer, por ejemplo, lo dispuesto en el art. 26 de la LAU, para sostener que, al hallarse el contrato en suspenso, no procede el pago de la renta ni la resolución del contrato por tal causa.

Por otra parte, la recurrente hace supuesto de la cuestión lo que ya, por sí solo, veda la estimación del recurso (SSTS 484/2018, de 11 de septiembre, 545/2024, de 23 de abril y 847/2024, de 10 de junio); puesto que no acreditó persistiesen las filtraciones procedentes de elementos comunes, de los que tampoco sería responsable el arrendador (SSTS 713/1984, de 7 de diciembre; 596/2011, de 29 de febrero de 2012). Además, la sentencia del juzgado razona que se está abordando la reparación del edificio, así como que la demandante sigue poseyendo la vivienda para satisfacer sus necesidades de habitación, por lo que no procede liberarla de la obligación del pago de la renta. No se dice que sea inhabitable.

Todo ello, sin perjuicio de las otras acciones que la arrendataria considere oportunas, y que pueda plantear por la vía del juicio procedente, que no afectan a la exigibilidad de las rentas.

Las sentencias que cita la parte recurrente para justificar el interés casacional se refieren a casos en que se ha declarado el carácter inhabitable de la vivienda, lo que no es el caso, por lo que tal interés no concurre.

QUINTO.- Costas y depósito

1.- Procede imponer las costas procesales del recurso a la parte recurrente, al ser desestimado (art. 398 LEC).

2.- Acordamos la pérdida del depósito constituido recurrir (disposición adicional 15, apartado 9, LOPJ).

FALLO

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

1.º- Desestimar el recurso de casación interpuesto por D.ª Debora , contra la sentencia 117/2023, de 27 de febrero, dictada por la sección decimotercera de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el recurso de apelación n.º 156/2022.

2.º- Imponer a la recurrente las costas procesales del recurso interpuesto, con pérdida del depósito constituido para recurrir.

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

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



Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ