

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ066978

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1820/2023, de 21 de diciembre de 2023

Sala de lo Civil

Rec. n.º 4155/2022

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Uso de vivienda. Prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el artículo 2 del Real Decreto-Ley 11/2020. El recurso de casación se fundamentó en un único motivo por **interés casacional**, al tratarse de una disposición normativa de menos de cinco años en vigor y que carece de jurisprudencia, basado en la interpretación que hace el tribunal provincial del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 en su remisión al artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos. En el caso, la **cuestión jurídica** que se somete a consideración es **si, pactado el contrato con una duración de tres años, y no hallándose el contrato formalmente en situación de la prórroga legal obligatoria** del art. 9.1, **ni en la tácita** prevista en el art. 10, ambos de la LAU de 1994, **cabe aplicar la prórroga extraordinaria del RD-Ley 11/2020.**

Los requisitos legales para que entre en juego el art. 2 del RD-Ley 11/2020, de 31 de marzo, con respecto al derecho del arrendatario a obtener la prórroga del contrato de arrendamiento por un plazo adicional de seis meses pueden sintetizarse así:

(i) Que exista un arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, lo que exige que se trate de un arrendamiento que recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario. El art. 10.3 LAU norma, por su parte que, al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

(ii) Que el referido contrato finalice dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del referido real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19.

(iii) Que la finalización del contrato se produzca, bien por haber transcurrido el periodo de duración mínima del contrato de arrendamiento de vivienda del artículo 9.1, o bien el periodo de prórroga tácita anual previsto en el artículo 10.1 ambos de la LAU de 1994.

(iv) La prórroga no opera por ministerio de ley, sino que se encuentra sometida a la previa solicitud del arrendatario. Dicha solicitud deberá llevarse a efecto, antes de que el contrato de arrendamiento se hubiera extinguido, puesto que, en otro caso, no nos hallaríamos ante una prórroga de un contrato, sino ante una rehabilitación.

En el supuesto se convino inicialmente que la duración del contrato fuera los tres años previstos en la ley, por lo que no tiene sentido que, si se hubiera pactado el alquiler por un plazo menor, y se vinieran aplicando las prórrogas legales del art. 9.1 LAU, hasta el tope legal mínimo de los tres años, cabría aplicar el art. 2 del RD-Ley 11/2020; y, sin embargo, no sería factible, en el caso litigioso, por haberse pactado ya inicialmente tal duración mínima legal. En definitiva, dar un trato diferente a ambas situaciones, y, por consiguiente, **negar la posibilidad de adicionar una prórroga de seis meses sobre la duración mínima de los tres años, carece de justificación.** No razona la audiencia los motivos por los que considera merece un tratamiento diferente el arrendatario que, por prórroga legal, disfrutó de la vivienda hasta los tres años fijados en el art. 9.1 LAU, y no quien pactó, desde el principio, como duración del contrato, el mínimo legal, salvo que sea una estricta y poco consistente interpretación literal de la norma, contraria a su lógica, espíritu y finalidad. Tampoco expresa los argumentos por mor de los cuales entiende que, en el primer supuesto, el arrendatario se puede beneficiar de una prórroga extraordinaria de seis meses, mientras que, en el segundo, no sería factible, cuando además el impacto del COVID-19 y las razones que justificaron el RD-Ley 11/2020 son las mismas. Por otra parte, carece igualmente de justificación que un pacto de duración que, exclusivamente, beneficia al arrendador, puesto que el arrendatario ya gozaba de él por ministerio de la ley, y subordinado a su exclusiva voluntad, le impida disfrutar de una prórroga excepcional del contrato derivada de una legislación de emergencia surgida por el impacto económico y social de la pandemia internacional provocada por el COVID-19.

PRECEPTOS:

Ley 29/1994 (LAU), arts. 2.1, 9.1 y 10.1.

Ley 1/2000 (LEC), art. 477.2 3.º y 3.

RD-Ley 11/2020 (medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19), arts. 2 y 5 y disp. final decimotercera.

RD-Ley 30/2020 (medidas sociales en defensa del empleo), art. 6.

PONENTE:

Don José Luis Seoane Spiegelberg.

Magistrados:

Don FRANCISCO MARIN CASTAN
Don JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG
Don ANTONIO GARCIA MARTINEZ

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

Sentencia núm. 1.820/2023

Fecha de sentencia: 21/12/2023

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 4155/2022

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 13/12/2023

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE BARCELONA, SECCIÓN 4.^a

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

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 4155/2022

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. 1820/2023

Excmos. Sres.

D. Francisco Marín Castán, presidente

D. José Luis Seoane Spiegelberg
D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 21 de diciembre de 2023.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Silvio, representado por el procurador D. Eladio Roberto Olivo Luján, bajo la dirección letrada de D. Fernando Navarro Parrilla, contra la sentencia n.º 115/2022, dictada por la Sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación n.º 610/2021, dimanante de las actuaciones de juicio verbal de desahucio n.º 1193/2020, del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Mataró. Ha sido parte recurrida D.ª Custodia, representada por el procurador D. Rafael Gamarra Megías y bajo la dirección letrada de D.ª Montserrat Batet Fortuny.

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

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia*

1. La procuradora D.ª Emma Frigola Casali, en nombre y representación de D. Jose Pablo y D.ª Custodia, interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D. Silvio, en la que solicitaba se dictara sentencia:

"[...] estimando la presente demanda y declarando la extinción del contrato de arrendamiento, por expiración del plazo contractual, y se ordene el desahucio y lanzamiento del demandado, para que deje libre y expedita el inmueble en el plazo que se establezca, con imposición de las costas causadas a la parte demandada".

2. La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Mataró y se registró con el n.º 1193/2020. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. El procurador D. Eladio Roberto Olivo Luján, en representación de D. Silvio, contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba:

"[...] se dicte en su día sentencia en la que desestime íntegramente la demanda instada de adverso, y declare la procedencia de la aplicación de la prórroga extraordinaria conforme a lo establecido en el art. 2 RDL 11/2020 por un plazo de 6 meses, respecto del contrato de arriendo suscrito entre las partes en fecha de 2 de noviembre de 2017, con expresa condena en costas a la demandante por su temeridad".

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Mataró dictó sentencia de fecha 9 de abril de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

"QUE DEBO ESTIMAR y ESTIMO la demanda presentada a instancia de D. Jose Pablo y Dª Custodia, por la Procuradora de los Tribunales Dª Emma Frigola Casali, contra D. Silvio y, en consecuencia, DECLARO haber lugar a la resolución del contrato de vivienda sita en el término municipal de Mataró, CALLE000 nº NUM000, Casa de Cabrils, de fecha 2 de noviembre de 2017. Igualmente, CONDENO a la demandada al desalojo de la referida vivienda, dejándola libre, vacía y expedita a disposición de la parte actora, con apercibimiento de lanzamiento si no lo verificare en el plazo señalado por el Juzgado".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Silvio.

2. La resolución de este recurso correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que lo tramitó con el número de rollo 610/2021, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 17 de marzo de 2022, cuya parte dispositiva dispone:

"FALLAMOS:

"Desestimamos el recurso de apelación interpuesto por Silvio contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia número Dos de los de Mataró dictada en las actuaciones de las que procede este rollo que se confirma, y ello con imposición de las costas en esta segunda instancia a la parte apelante".

Tercero. *Interposición y tramitación del recurso de casación*

1. El procurador D. Eladio Roberto Olivo Luján, en representación de D. Silvio, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

"[...] esta parte ejercita el mismo y único motivo del recurso, basado en la incorrecta interpretación que hace el juzgador del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020 en su remisión al artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos".

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 15 de febrero de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"1.º) Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D. Silvio contra la sentencia dictada el 17 de marzo de 2022 por la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta) en el rollo de apelación n.º 610/2021, dimanante del juicio verbal n.º 1193/2020 (de desahucio por expiración del plazo) del Juzgado de Primera Instancia e Instrucción n.º 2 de Mataró.

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

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

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

4. Por providencia de 6 de noviembre de 2023 se nombró ponente al que lo es en este trámite y se acordó resolver el recurso sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 13 de diciembre 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. Los demandantes D. Jose Pablo y D.ª Custodia, en condición de arrendadores, y D. Silvio, en condición de arrendatario, suscribieron un contrato de arrendamiento, formalizado en documento privado de 2 de noviembre de 2017, sobre el piso vivienda, sito en la CALLE000, n.º NUM000 de Mataró, con destino exclusivamente a vivienda.

2º. En la cláusula tercera del contrato se pactó que:

"El plazo de duración del presente contrato se establece en Tres años. El periodo de tiempo mínimo de arrendamiento se establece en SEIS MESES. En caso de desistimiento del contrato por parte del arrendatario antes de que se hubieran cumplido los seis meses, dará lugar a una indemnización equivalente a un mes de Renta. Una vez cumplido el tiempo podrá notificar la voluntad de rescindirlo avisando fehacientemente con UN MES de antelación y permitiendo a los propietarios o administrador el acceso a la vivienda de futuros inquilinos, a partir de la fecha de la notificación".

3º. Antes del transcurso de los tres años de duración del referido contrato, la parte arrendadora anunció su decisión de resolverlo por expiración del término contractual, al carecer de interés en la renovación del alquiler. A tal efecto, se remitió burofax al arrendatario, que fue entregado en fecha 10 de julio de 2020, casi cuatro meses antes de la expiración del contrato que se extinguía el 2 de noviembre de 2020.

Ante la ausencia de respuesta por el arrendatario, se reiteró la voluntad de extinguir la relación arrendaticia mediante otra comunicación de fecha 14 de octubre 2020, la que fue contestada por el demandado, el 16 de octubre siguiente, interesando acogerse a la prórroga extraordinaria del contrato regulada en el art. 2 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, por un periodo de seis meses, por lo que se advierte a los arrendadores que no se entregará la posesión de la vivienda el 1 de noviembre de dicho año.

4º. Dada la negativa del arrendatario, los arrendadores ejercitaron una acción de desahucio por expiración del término contractual, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 2 de Mataró. La

parte demandada, en su escrito de contestación, se opuso a la demanda mediante la invocación previamente anunciada de la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el artículo 2 del Real Decreto 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.

5º. Seguido el procedimiento, por todos sus trámites, el Juzgado de Primera Instancia dictó sentencia en la que estimó la demanda. En síntesis, consideró que no se daba el supuesto de hecho para la aplicación de la norma invocada, pues el contrato no se encontraba en situación de prórroga legal como exige dicho precepto.

6º. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación. Su conocimiento correspondió a la sección 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que confirmó el pronunciamiento desestimatorio de la demanda. Y a tal efecto razonó:

"Tanto tomemos en consideración una u otra redacción del meritado precepto, lo cierto es que, en el caso que nos ocupa, el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes en fecha 2 de noviembre de 2017, se pactó de inicio por la duración legal máxima (3 años a tenor de la normativa aplicable por razones de índole temporal, la LAU vigente en aquel momento), por lo que no nos encontramos ante el ineludible requisito, común en ambas redacciones de dicho precepto coyuntural, que es la de que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del respectivo real decreto-ley hasta la fecha que en el mismo se disponía, finalizara el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos. Como se advierte fácilmente ello se reputa un presupuesto inexorable y común en ambas redacciones.

"Es decir, el arrendamiento objeto del presente procedimiento, en el momento de dictarse la norma de aplicación ni finalizaba el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1. ni el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, sino lo que finalizaba era su duración fijada contractualmente, circunstancia que no solo ya conocía perfectamente el demandado desde su propio otorgamiento, sino que, además conocía ya la voluntad de la parte arrendadora de extinguirlo una vez finalizado el de la duración contractual cuando propone la prórroga extraordinaria".

7º. Contra dicha sentencia se interpuso recurso de casación por parte del arrendatario.

Segundo. Fundamento y desarrollo del motivo único del recurso de casación

El recurso de casación se fundamentó en un único motivo por interés casacional, al tratarse de una disposición normativa de menos de cinco años en vigor y que carece de jurisprudencia (art. 477.2 3.º y 3 de la LEC), basado en la incorrecta interpretación, que hace el tribunal provincial, del artículo 2 del Real Decreto Ley 11/2020, en su remisión al artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

En definitiva, se sostiene, en síntesis, que el contrato expiraba el 2 de noviembre de 2020, dentro del periodo del Estado de Alarma y, en consecuencia, podía prorrogarse por 6 meses más. Entiende el recurrente que, al referirse el artículo 2 del precitado Real Decreto al "periodo" de prórroga obligatoria, hace alusión al espacio temporal de 3 años, y no solamente a la circunstancia fáctica y jurídica de que el contrato se hallara prorrogado entre su segundo y tercer año. La sentencia recurrida se fundamenta en que la Ley habla de prórroga, sin tener en cuenta que la propia literalidad de esa misma norma también hace referencia al periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, que equivale al plazo mínimo legal de duración del contrato de 3 años.

Y postula, en definitiva, que el artículo 2 RDL 11/2020 sea interpretarlo en el sentido de que cabía aplicar la prórroga extraordinaria de 6 meses para los contratos que finalizaran dentro del Estado de Alarma y se hallaban dentro de la duración legal obligatoria mínima de 3 años, tanto si se habían pactado por un periodo inferior prorrogable obligatoriamente hasta el tercer año, como si directamente se habían pactado por ese periodo legal mínimo de tres años, dentro del "periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1".

La parte recurrida se mostró conforme con la interpretación llevada a efecto por los tribunales de instancia, máxime al tratarse de una norma coyuntural aplicable ante una concreta situación de alarma, con lo que solicitó que el recurso interpuesto fuese desestimado.

Tercero. Examen del recurso

El art. 2 del RDL 11/2020, de 31 de marzo (BOE 1 de abril), que entró en vigor el día 2 de abril siguiente, por aplicación de su Disposición final decimotercera, dispuso:

"En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, finalice el periodo de prórroga obligatoria previsto en el

artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos artículos de la referida Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses, durante los cuales se seguirán aplicando los términos y condiciones establecidos para el contrato en vigor. Esta solicitud de prórroga extraordinaria deberá ser aceptada por el arrendador, salvo que se fijen otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes".

Posteriormente, dicha disposición normativa fue reformada por RDL 26/2020, de 7 de Julio, de medidas de reactivación económica para hacer frente al impacto del COVID 19 en los ámbitos de transporte y vivienda, en el que se fija como fecha final de dicha opción legal el 30 de septiembre de 2020. Esta norma fue, a su vez, objeto de modificaciones posteriores que ampliaron dicho plazo, como el RDL 30/2020, de 29 de septiembre, en cuyo artículo 6 se dispuso que los artículos 2 y 5 del Real Decreto-ley 9/2020, de 27 de marzo, permanecerán vigentes hasta el 31 de enero de 2021, siendo las mentadas disposiciones las que encontraban en vigor dentro del marco temporal en el que se desenvuelve el proceso que nos ocupa.

Esta Sala, en sentencia 639/2022, de 4 de octubre, ya tuvo oportunidad de pronunciarse sobre la 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, por un plazo adicional de seis meses, señalando los requisitos legales para que dicha norma entrara en juego:

"(i) Que nos encontramos ante un arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos 29/1994, de 24 de noviembre, lo que exige que se trate de un arrendamiento que recaiga sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario (art. 2.1 LAU). El art. 10.3 LAU norma, por su parte que, al contrato prorrogado, le seguirá siendo de aplicación el régimen legal y convencional al que estuviera sometido.

"(ii) Que el referido contrato finalice dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del referido real decreto-ley hasta el día en que hayan transcurrido dos meses desde la finalización del estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria ocasionada por el COVID-19, que la reforma por RDL 26/2020, de 7 de Julio, fijó en el 30 de septiembre de 2020, sin perjuicio de ulteriores ampliaciones [...].

"(iii) Que la finalización del contrato se produzca, bien por haber transcurrido el periodo de duración mínima del contrato de arrendamiento de vivienda del artículo 9.1, o bien el periodo de prórroga tácita anual previsto en el artículo 10.1 ambos de la LAU de 1994.

"(iv) La mentada prórroga no opera por ministerio de ley, sino que se encuentra sometida a la previa solicitud del arrendatario. Dicha solicitud deberá llevarse a efecto, antes de que el contrato de arrendamiento se hubiera extinguido, puesto que, en otro caso, no nos hallaríamos ante una prórroga de un contrato, sino ante una rehabilitación, que es cuestión asaz diferente".

Pues bien, de los mentados requisitos no se cuestiona que nos hallemos ante un arrendamiento de vivienda, tampoco que había transcurrido el plazo de duración mínima legal de tres años pactado por las partes en el contrato, ni que los arrendadores hubieran comunicado con antelación la voluntad de no prorrogar el contrato, así como que el arrendatario, antes de la extinción del vínculo arrendaticio por transcurso del tiempo previsto, interesó someterse a la prórroga de seis meses establecida en el RDL 11/2020.

No nos encontramos, por lo tanto, en el supuesto enjuiciado por la precitada sentencia 639/2022, en la que proclamamos que el arrendatario deberá exteriorizar su voluntad de acogerse al régimen del precitado RDL, antes de que el contrato quede legalmente extinguido, pues entonces ya no podemos hablar de prórroga, sino de rehabilitación del vínculo contractual, lo que constituye una situación jurídica que no fue legalmente contemplada; puesto que es evidente, en este caso, que el arrendatario solicitó someterse a la prórroga extraordinaria de seis meses del RDL 11/2020, antes de que hubiera transcurrido el plazo contractual de tres años pactado coincidente con el mínimo legal a voluntad del arrendatario (art. 9.1 LAU).

La cuestión jurídica que se somete a nuestra consideración es otra distinta, cual es, si pactado el contrato con una duración de tres años, extremo en que ambas partes están de acuerdo, por no hallarse el contrato formalmente en situación de la prórroga legal obligatoria del art. 9.1, ni en la tácita prevista en el art. 10, ambos de la LAU de 1994, no cabe aplicar la prórroga extraordinaria del RDL 11/2020.

Conforme al art. 9.1 de la LAU, en su redacción vigente a la fecha de suscripción del contrato,

"[...] la duración del arrendamiento será libremente pactada por las partes. Si ésta fuera inferior a tres años, llegado el día del vencimiento del contrato, éste se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento alcance una duración mínima de tres años, salvo que el arrendatario manifieste al arrendador, con treinta días de antelación como mínimo a la fecha de terminación del contrato o de cualquiera de las prórrogas, su voluntad de no renovarlo".

Es evidente, que el contrato no se encontraba en situación de prórroga tácita, toda vez que la parte arrendadora había comunicado al arrendatario la intención de poner fin al tracto arrendaticio y no ser, por lo tanto, de aplicación el art. 10.1 LAU.

Las sentencias de instancia estiman que no cabe aplicar el art. 2 del RDL porque el contrato no se encontraba "en el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1" de la LAU.

No podemos aceptar dicha interpretación.

La duración de los contratos de arrendamiento de vivienda es la pactada por las partes; no obstante, a voluntad del arrendatario, podrá prorrogarse legalmente hasta los tres años previstos en el art. 9.1 de la LAU, según la redacción del precepto aplicable al presente caso.

Ahora bien, en el supuesto que nos ocupa, ya se convino inicialmente -extremo en el que están de acuerdo los litigantes-, que la duración del contrato fuera los tres años previstos en la ley. Con ello, las partes se acogieron a los límites mínimos legales de duración del contrato de arrendamiento de vivienda a voluntad del arrendatario, por lo que no tiene sentido que, si se hubiera pactado el alquiler por un plazo menor, y se vinieran aplicando las prórrogas legales del art. 9.1 LAU, hasta el tope legal mínimo de los tres años, cabría aplicar el art. 2 del RDL 11/2020; y, sin embargo, no sería factible, en el caso litigioso, por haberse pactado ya inicialmente tal duración mínima legal.

En definitiva, dar un trato diferente a ambas situaciones, y, por consiguiente, negar la posibilidad de adicionar una prórroga de seis meses sobre la duración mínima de los tres años, carece de justificación. No razona la audiencia los motivos por los que considera merece un tratamiento diferente el arrendatario que, por prórroga legal, disfrutó de la vivienda hasta los tres años fijados en el art. 9.1 LAU, y no quien pactó, desde el principio, como duración del contrato, el mínimo legal, salvo que sea una estricta y poco consistente interpretación literal de la norma, contraria a su lógica, espíritu y finalidad. Tampoco expresa, el tribunal de segunda instancia, los argumentos por mor de los cuales entiende que, en el primer supuesto, el arrendatario se puede beneficiar de una prórroga extraordinaria de seis meses, mientras que, en el segundo, no sería factible, cuando además el impacto del COVID-19 y las razones que justificaron el RDL 11/2020 son las mismas.

Por otra parte, carece igualmente de justificación que un pacto de duración que, exclusivamente, beneficia al arrendador, puesto que el arrendatario ya gozaba de él por ministerio de la ley, y subordinado a su exclusiva voluntad, le impida disfrutar de una prórroga excepcional del contrato derivada de una legislación de emergencia surgida por el impacto económico y social de la pandemia internacional provocada por el COVID-19.

Todo ello conduce a la estimación del recurso interpuesto y, al asumir la instancia, estimar el recurso de apelación formulado, toda vez que, al promoverse la demanda, el contrato no se había extinguido, y dado que la ley impone a los arrendadores la obligación de aceptar la prórroga del contrato solicitada por el arrendatario.

Cuarto. Costas y depósito

La estimación del recurso trae consigo que no se haga especial condena en costas y que proceda la devolución del depósito constituido para recurrir, en aplicación de lo dispuesto en el art. 398 LEC y disposición adicional 15.ª, número 8, de la LOPJ.

Al acogerse el recurso de apelación tampoco se imponen las costas del mismo a ninguna de las partes, e igualmente se decreta la devolución del depósito para apelar (art. 398 LEC y disposición adicional 15.ª, número 8, de la LOPJ).

La desestimación de la demanda conlleva la condena en costas, en primera instancia, de la parte demandante (art. 394 LEC).

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 el recurso de casación interpuesto por D. Silvio, contra la sentencia 115/2022, de 17 de marzo, dictada por la sección cuarta de la Audiencia Provincial de Barcelona, en el rollo de apelación 610/2021, todo ello sin imposición de costas y devolución del depósito constituido para recurrir.

2.º Casar la sentencia recurrida y, con estimación del recurso de apelación interpuesto, revocar la sentencia 61/2021, de 9 de abril, dictada por el Juzgado de Primera Instancia n.º 2 de Mataró, en los autos de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo 1193/2020, y, en su lugar, dictar otra por la que se desestima la demanda formulada por D. Jose Pablo y D.ª Custodia, en condición de arrendadores, contra D. Silvio, en condición de arrendatario, con imposición a los demandantes de las costas de primera instancia y sin hacer especial pronunciamiento con respecto a las devengadas en la alzada, con devolución del depósito constituido para recurrir.

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

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

Así se acuerda y firma.

El contenido de la presente resolución respeta fielmente el suministrado de forma oficial por el Centro de Documentación Judicial (CENDOJ). La Editorial CEF, respetando lo anterior, introduce sus propios marcadores, traza vínculos a otros documentos y hace agregaciones análogas percibiéndose con claridad que estos elementos no forman parte de la información original remitida por el CENDOJ.