

BASE DE DATOS DE Norma DEF.-

Referencia: NCJ067460

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 1070/2024, de 24 de julio de 2024

Sala de lo Civil

Rec. n.º 6363/2023

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Local de negocio. Impago de rentas. Fuerza mayor. Covid-19.

Se plantea como cuestión jurídica si la pandemia por Covid-19 puede considerarse fuerza mayor que justifique el incumplimiento de la obligación de pago de la renta pactada en un contrato de arrendamiento de local de negocio, con el fin de declarar improcedente la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas ejercitada por la arrendadora.

Las alegaciones de que no se debe lo reclamado porque ha sobrevenido un suceso inevitable e imprevisible no se alejan mucho de la invocación de un cambio de circunstancias para excluir la aplicación de las previsiones contractuales sobre la renta, lo que propiamente **no es un problema de fuerza mayor**. En realidad vienen a coincidir sustancialmente con lo que suele entenderse por la doctrina de la **cláusula rebus sic stantibus**, pues lo que justificaría a juicio de la arrendataria la falta de un pago correcto por su parte serían las dificultades a las que se enfrentó para obtener ingresos como consecuencia de las medidas legales y administrativas adoptadas por razón de la crisis sanitaria. Algo que anunció en la contestación de la demanda que iba a solicitar en el juicio ordinario que luego promovió contra la arrendadora con el fin de que se revisara judicialmente «la renta del contrato de arrendamiento suscrito ..., así como las rentas abonadas durante el tiempo de pandemia».

Desde este punto de vista, de acuerdo con la doctrina de la sala, la arrendataria **debería haber formulado reconvencción** para hacer valer una pretensión que iba más allá de la aparente finalidad meramente defensiva frente a la demanda de desahucio, pues no estaría planteando que en virtud de los compromisos asumidos en el contrato no debía nada, sino que no debía nada pese a lo previsto en el contrato, que debería entenderse modificado por el cambio de circunstancias.

Para que el deudor quede liberado de su obligación **es preciso que la prestación sea imposible**, conforme a los arts. 1.182 y 1.184 CC que, sin prejuzgar la facultad resolutoria del acreedor sinalagmático, permiten que el deudor de una prestación que ha devenido objetivamente imposible quede liberado de su obligación. Y en este caso la prestación debida por el deudor de pagar las rentas, en cuanto deuda de dinero, sigue siendo posible. Incluso, la misma recurrente las consignó para poder apelar en este procedimiento de desahucio. No puede afirmarse que la arrendataria quedara liberada de su obligación de pagar la renta por causa de fuerza mayor.

En definitiva, el recurso de casación debe ser desestimado porque la recurrente parte de que la obligación de pago se hizo de imposible cumplimiento y de que por este motivo quedaría liberada de la deuda y la arrendadora no podría exigir que se pudieran en marcha los mecanismos que pone a su disposición el ordenamiento en caso de incumplimiento. Sin embargo, por lo dicho, las circunstancias que expone tendrían que ver con las dificultades para cumplir, pero son ajenas a la imposibilidad sobrevenida como causa de extinción de las obligaciones propia de la fuerza mayor que ha invocado en el recurso de casación.

PRECEPTOS:

Constitución Española, art. 24.

Código Civil, arts. 3.1, 1.105, 1.182 a 1.184 y 1.258.

Ley 1/2000 (LEC), arts. 22.4, 43, 440, 444.1, 447 y 469.1.4.º.

Ley 22/2003 (Concursal), art. 168.

PONENTE:

Doña María de los Ángeles Parra Lucan.

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

Sentencia núm. 1.070/2024

Fecha de sentencia: 24/07/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 6363/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 17/07/2024

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE BARCELONA. SECCIÓN 4.^a

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

Transcrito por: LEL

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 6363/2023

Ponente: Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán

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

TRIBUNAL SUPREMO

Sala de lo Civil

PLENO

SENTENCIA

Excmos. Sres. y Excm. 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 la mercantil Flyshop Salmon 2000 S.L., representada por el procurador D. Carlos Ricardo Estévez Sanz y bajo la dirección letrada de D. Federico Blanco García, contra la sentencia n.º 351/2023, de 2 de junio, dictada por la Sección 4.^a de la Audiencia Provincial de Barcelona en el recurso de apelación n.º 285/2022, dimanante de las actuaciones de juicio ordinario n.º 69/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona, sobre desahucio por falta de pago y reclamación de rentas impagadas. Ha sido parte recurrida D.^a Begoña, representada por la procuradora D.^a Adela Cano Lantero y bajo la dirección letrada de D. Francesc González Escanilla.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.^a M.^a Ángeles Parra Lucán.

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero. *Tramitación en primera instancia.*

1. D.^a Begoña interpuso demanda de juicio ordinario contra Flyshop Salmon 2000 S.L., en la que solicitaba se dictara sentencia con los siguientes pronunciamientos:

"Primero: Declare resuelto el contrato de arrendamiento, por impago de rentas, suscrito el día 10 de enero de 2018 sobre el inmueble de la calle Petritxol n.º 12, local (sótano-P, tienda llamada Flyshop Salmon 2000), 08002 Barcelona.

"Segundo: Condene a la parte demandada a dejar libre y expedita la mencionada finca a disposición del actor, bajo apercibimiento de lanzamiento si no lo efectuara en plazo legal.

"Tercero: Se condene a Flyshop Salmon 2000, S.L. con NIF 865812067, al pago de la cantidad de TREINTA Y CUATRO MIL NOVECIENTOS VEINTIOCHO EUROS (34.928€), correspondientes a las rentas y gastos impagados, así como el importe de todas las rentas y gastos que se devenguen durante la tramitación del procedimiento, todo ello con el interés legal, y hasta la entrega efectiva de las llaves.

"En cualquiera de las alternativas planteadas, sean impuestas las costas del presente procedimiento a la parte demandada".

2. La demanda fue presentada el 15 de enero de 2021 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona, fue registrada con el n.º 69/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. Flyshop Salmon 2000 S.L. contestó a la demanda mediante escrito en el que solicitaba se acordara:

"1) Desestimar la demanda de desahucio por falta de pago presentada por la demandante absolviendo de la misma a mi representada, sobre la base de los argumentos vertidos en el cuerpo del escrito.

"2) Se condene a la demandante al pago de las costas".

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada Juez Sustituta del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona dictó sentencia de fecha 13 de enero de 2022, con el siguiente fallo:

"ESTIMO íntegramente la demanda de juicio verbal de desahucio promovida por el procurador Sr. SANZ en nombre y representación de D^{ña}. Begoña contra FLYSHOP SALMON 2000, S.L., y en consecuencia:

"1) DECLARO la resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes el día 10 de enero de 2018 con respecto al inmueble situado en la calle de Petritxol n.º 12, local (sótano -P) de Barcelona.

"2) CONDENO a FLYSHOP SALMON 2000, S.L., al desalojo de la finca arrendada, que deberá dejar a la libre disposición de la actora en el plazo legalmente establecido, bajo el apercibimiento de que, en otro caso, tendrá lugar el lanzamiento.

"3) CONDENO a FLYSHOP SALMON 2000, S.L a satisfacer a la actora la suma de 34.928 €, euros, más los intereses legales desde la fecha de interposición de la demanda respecto [sic], más las rentas y cantidades debidas merитadas con posterioridad a la interposición de la demanda, más los intereses desde su vencimiento respecto del resto de cantidades que se hayan devengado con posterioridad a la interposición de la demanda.

"Asimismo le condeno al pago de las rentas que venzan con posterioridad a la sentencia. Se condena también al pago de los intereses moratorios de la cantidad resultante desde el dictado de la sentencia hasta su efectivo pago.

"Se deberá determinar en ejecución de sentencia el importe al que ascienden las rentas vencidas con posterioridad a la sentencia, tomando como base la última renta mensual reclamada (5.100 euros).

"Con imposición de las costas causadas en esta instancia".

Segundo. *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Flyshop Salmon 2000 S.L.

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 285/2022 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 2 de junio de 2023, con el siguiente fallo:

"Que, desestimando el recurso de apelación interpuesto por Flyshop Salmon 2000 S.L., contra la sentencia de fecha 13 de enero de 2022, dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 7 de Barcelona en el proceso mencionado en el encabezamiento, confirmamos dicha sentencia, con imposición de las costas a la recurrente y con pérdida del depósito constituido para recurrir".

Tercero. Interposición y tramitación del recurso extraordinario por infracción procesal y de casación

1. Flyshop Salmon 2000 S.L. interpuso recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación. El motivo del recurso extraordinario por infracción procesal fue:

"Único.- Al amparo del ordinal 4.º del artículo 469.1 LEC, fundado en la vulneración por la sentencia recurrida del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el artículo 24 de la Constitución Española, al haber realizado el Tribunal de apelación una valoración irracional, ilógica y arbitraria de una de las pruebas obrantes en autos. En concreto, en cuanto a la declaración de que no ha existido un auténtico acuerdo de reducción de la renta arrendaticia entre las partes".

El motivo del recurso de casación fue:

"Único.- Se funda en la infracción de los artículos 3.1 y 1105 del Código Civil".

2. Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 13 de diciembre de 2023, cuya parte dispositiva es como sigue:

"LA SALA ACUERDA:

"Admitir el recurso extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Flyshop Salmon 2000, S.L. contra la sentencia n.º 351/2023, de 2 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección n.º 4, en el rollo de apelación n.º 285/2022 dimanante de los autos de juicio verbal n.º 69/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona".

3. Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación e infracción procesal, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4. Por providencia de 31 de mayo de 2024 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y tomando en consideración la materia a que se refiere la cuestión litigiosa, al amparo del art. 197 LOPJ, se acordó su pase a conocimiento del Pleno de esta Sala, señalándose el próximo día 17 de julio de 2024, fecha en que ha tenido lugar.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero. Cuestiones planteadas y resumen de antecedentes

Se plantea como cuestión jurídica si la pandemia por Covid-19 puede considerarse fuerza mayor que justifique el incumplimiento de la obligación de pago de la renta pactada en un contrato de arrendamiento de local de negocio, con el fin de declarar improcedente la acción de desahucio por falta de pago y reclamación de rentas ejercitada por la arrendadora.

Son antecedentes necesarios los siguientes:

1. El 15 de enero de 2021, Begoña interpone contra Flyshop Salmon S.L. (en adelante Flyshop) demanda de desahucio por falta de pago de las obligaciones derivadas del contrato de arrendamiento del local ubicado en la calle Petritxol nº 12 de Barcelona y propiedad de la actora, que había sido suscrito por las partes el 10 de enero de 2018. La actora solicita que se declare la resolución del contrato y se condene a la demandada al pago de las rentas adeudadas desde enero de 2020, y que ascienden a la suma de 34.928 euros, más las que se devenguen durante la tramitación del procedimiento y hasta la entrega efectiva de las llaves, con sus intereses legales y costas.

La demandante alega que la renta pactada fue de 4.700 euros más IVA durante 2018 y 2019; 5.000 euros más IVA durante 2020, 2021 y 2022; 5.500 euros de 2023 a 2027; 6.500 euros durante 2028 hasta 2032; y 7.500 euros para los últimos cinco años de vigencia del contrato, de 2033 a 2037. La arrendataria entregó a la firma del contrato 9.400 euros en concepto de fianza y un aval bancario por importe de 20.000 euros, y cumplió con su obligación de pagar la renta pactada por importe de 4.700 euros más IVA hasta diciembre de 2019.

La demandante argumenta que, a partir de enero de 2020, la renta que debía pagar la arrendataria era de 5.100 euros (5.000 euros, más 21% de IVA, menos 19% de retención del IVA), pero en enero tan solo abonó 4.794 euros (según cuadro detallado en el hecho cuarto de la demanda); en febrero y marzo, abonó 4.832,36 euros cada mes; en abril, mayo y junio no abonó cantidad alguna; y en los meses de julio de 2020 a enero de 2021, abonó cada mes la cantidad de 2.416,18 euros, adeudando, por tanto, el importe total reclamado.

La demandante añade que no es de aplicación al caso la normativa aprobada con motivo de la pandemia de la Covid-19 porque la arrendataria no ha solicitado aplazamiento del pago, su actividad no ha sido objeto de suspensión, dado que buena parte de sus ventas se realizan online, y la reducción de su facturación no ha alcanzado los porcentajes exigidos por la normativa. También señala que, conforme a lo previsto en el art. 22.4 LEC, no cabe la enervación de la acción porque la actora efectuó un requerimiento de pago mediante burofax con la antelación que marca la ley y la demandada no había pagado.

2. Flyshop se opuso a la demanda alegando, en síntesis: que había realizado una inversión en el local de 318.824,55 euros motivo por el cual las partes pactaron una amplia duración del contrato (20 años) que permitiera amortizar dicha inversión, lo que no ha ocurrido porque tan solo han transcurrido tres años de duración; Fincas Gonseni, S.L., ha representado durante toda la vigencia del contrato a la arrendadora, y en enero de 2020 comunicó que el importe de la renta para 2020 aumentaba en la cantidad de 37,60 euros, por lo que la renta que debía pagar era de 4.832,36 euros; que habían alcanzado un acuerdo (que la demandada había cumplido) consistente en reducir al 50% las rentas de los meses de julio a diciembre de 2020, quedando pendiente, en relación con las mensualidades de abril, mayo y junio de 2020 cerrar otro acuerdo, si bien la propiedad dejó abierta la puerta a posponer el pago de dichas mensualidades (también al 50%) sin establecer fechas concretas; las únicas rentas impagadas eran las de los meses de abril a junio de 2020, durante los cuales el negocio estuvo cerrado como consecuencia de la pandemia; durante el ejercicio 2020 ha sufrido una reducción de facturación del 60% respecto del ejercicio 2019, y durante los meses del cierre del local sufrió una reducción del 94% de la facturación; ha abonado puntualmente el 50% de la renta arrendaticia según lo pactado y lo previsto a partir de diciembre de 2020 en el RD-Ley 34/2020, de 17 de noviembre, de medidas urgentes de apoyo a la solvencia empresarial y al sector energético, y en materia tributaria; el 20 de noviembre de 2020, Fincas Gonseni, S.L remite un correo en el que informa que el 1 de diciembre de 2020 dejan de representar a la propiedad del local, asumiendo la gestión desde entonces la Sra. Raquel, quien de forma sorpresiva reclama el 100% de las rentas; imposibilidad de pago de las rentas por fuerza mayor por los graves perjuicios económicos padecidos por la pandemia derivados del cierre del local, cierres de fines de semana y reducción de aforo, así como por haber sufrido en el local tres robos durante ese período; mala fe de la arrendadora, que ha ocultado las negociaciones y el acuerdo alcanzado, pretende que todas las consecuencias de la pandemia recaigan sobre la arrendataria, mantiene disponible 20.000 euros del aval y, además, reclama la totalidad de las rentas devengadas desde el inicio de la pandemia.

3. Flyshop también avanzó en su contestación a la demanda que estaba preparando una demanda de juicio ordinario en la que invocaría la cláusula rebus y que, una vez admitida, solicitaría la suspensión de este procedimiento por prejudicialidad civil y ofrecería como caución de las medidas cautelares que iba a solicitar la consignación de la cantidad de 14.928 euros (es decir, la totalidad de las rentas reclamadas en este procedimiento menos el aval bancario que la arrendadora podía cobrar en cualquier momento).

Dado traslado a la Sra. Begoña para que hiciera alegaciones sobre la prejudicialidad, la demandante se opuso a la misma. El auto del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona de 18 de marzo de 2021, declaró no haber lugar a la suspensión por falta de cumplimiento de los requisitos del art. 43 LEC, por no existir otro proceso pendiente. Este auto fue confirmado por otro posterior de 6 de abril de 2021 que desestimó un recurso de reposición en el que Flyshop alegaba que el 30 de marzo de 2021 ya había presentado contra la Sra. Begoña la demanda anunciada, tramitada como procedimiento ordinario 335/2021 por el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Barcelona. En su recurso de reposición, Flyshop alegaba que en la demanda que había interpuesto solicitaba, al amparo de lo dispuesto en el art. 1258 CC y la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula rebus sic stantibus, como consecuencia de haberse producido un cambio radical de las circunstancias, una modulación de la renta en su día pactada Flyshop.

Con apoyo en la presentación de esta demanda, Flyshop solicitó en el mencionado recurso de reposición la suspensión del procedimiento de desahucio, a lo que se opuso la Sra. Begoña.

El 6 de abril de 2021, Flyshop presentó nuevo escrito por el que solicitó nuevamente la suspensión del procedimiento y del lanzamiento señalado para el día 8 de abril. Flyshop interpuso también recurso con la diligencia de ordenación de 23 de marzo de 2021 que confirmó el lanzamiento sin que fuera firme el auto que inadmitió su oposición y, por auto del juzgado de 6 de abril de 2021, se declaró la nulidad de lo actuado después del auto de 15 de marzo de 2021 (por el que se inadmitió la oposición de Flyshop a la demanda de desahucio), con la excepción

de declarar la subsistencia de las actuaciones realizadas y de las resoluciones dictadas en relación con la petición de suspensión por prejudicialidad civil.

Presentado nuevo escrito de Flyshop por el que solicitaba la suspensión por prejudicialidad civil, el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 dicta auto de 22 de abril de 2021, en el que declara no haber lugar a la suspensión de las actuaciones por prejudicialidad civil. El juzgado basa su decisión en dos razones. En primer lugar, porque "la sentencia que decida el proceso de desahucio por falta de pago no produce efectos de cosa juzgada (art. 447 LEC), y ello significa que no hay obstáculo para que en este procedimiento se condene en su caso al pago de una cantidad en concepto de rentas debidas, aunque después la renta locaticia sea modificada en sede del proceso declarativo que corresponda". Además, dice el juzgado, porque "tampoco se cumple el requisito del art. 43 LEC, dado que el juicio que se pregona ser prejudicial no tiene el mismo objeto que el presente. En el juicio que se pretende prejudicial se persigue la modificación de la renta al amparo de la cláusula rebus sic stantibus y el del presente es el de declarar resuelto el contrato por falta de pago de las rentas y la condena al pago de las debidas según contrato".

Flyshop interpuso recurso de reposición contra el auto de 22 de abril de 2021. El recurso fue desestimado y el auto fue confirmado por nuevo auto de fecha 31 de mayo de 2021.

4. El Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona dicta sentencia 3/2022, de 13 de enero, que estima íntegramente la demanda de desahucio y reclamación de rentas interpuesta por Begoña contra Flyshop.

La decisión del juzgado se basa, en síntesis, en las siguientes consideraciones: i) se considera acreditado el impago de las mensualidades comprendidas entre abril y junio de 2020, así como el pago parcial de las mensualidades de enero, febrero y marzo de 2020 y de los meses de julio de 2020 a enero de 2021; ii) no es de aplicación el Real Decreto-ley 15/2020, de 21 de abril, de medidas urgentes complementarias para apoyar la economía y el empleo, que preveía una moratoria de pago una vez hecha la comunicación al arrendador, pues la demandada no cumple los requisitos exigidos en la norma; iii) la demandada ha acreditado un intento de negociación con la arrendadora y el envío de una propuesta por parte de la arrendadora el 3 de septiembre de 2020 consistente en el pago de los atrasos y el pago durante un periodo de tiempo hasta diciembre del 50% de la renta, pero no consta que fuera aceptada tal propuesta, no siendo posible la aceptación parcial, además de que en la propuesta se decía que en caso de no ser aceptada se procedería a la resolución amistosa del contrato; iv) la negociación sobre la renta no permite el incumplimiento de lo fijada en el contrato mientras se negocia, salvo pacto en contrario entre las partes, que en el caso no consta.

5. La sentencia fue recurrida en apelación por la demandada, alegando, en síntesis: error en la valoración de la prueba sobre la existencia de acuerdo de reducción del importe de la renta; y omisión de la valoración de la concurrencia de causa de fuerza mayor que impide el pago íntegro de la renta.

La demandante apelada se opuso al recurso.

6. Pendiente el recurso de apelación, la apelante comunicó como hecho nuevo que había sido declarada en concurso voluntario de acreedores por el Juzgado de lo Mercantil n.º 1 de Barcelona y había pedido que la administración concursal enervara el desahucio y rehabilitara el contrato de arrendamiento, conforme al art. 168 de la Ley Concursal, por lo que solicitaba la suspensión por prejudicialidad civil del desahucio.

Por auto de 10 de enero de 2023, la sec. 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona denegó la suspensión del curso de las actuaciones. Esta resolución fue recurrida en reposición y confirmada por auto de 6 de marzo de 2023, en el que se dice que, contra lo alegado en el escrito de Flyshop por el que solicitaba la suspensión, lo que instó de la administración concursal fue la rehabilitación del contrato (lo que esta no interesó ante el juez del concurso, sino en el procedimiento de desahucio), de modo que en todo caso sería lo que se decida en este proceso sobre la cantidad que debe pagarse lo que podría condicionar los requisitos que debían cumplirse para la rehabilitación del contrato.

7. Por sentencia de 2 de junio de 2023, la sec. 4.ª de la Audiencia Provincial de Barcelona desestima el recurso de apelación interpuesto por Flyshop contra la sentencia del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona 3/2022, de 13 de enero.

En resumen, la Audiencia considera que, si bien cabe considerar la posible eficacia de acuerdos de no reclamación de rentas, en el caso ese acuerdo no existe. En concreto, se afirma en el fundamento jurídico segundo de la sentencia recurrida:

"En primer lugar se alega que hubo un acuerdo entre las partes para la reducción de las rentas. No se discute la cuantía de la renta que se ha indicado con anterioridad, sino que se argumenta el acuerdo para su reducción.

"La prueba de ese acuerdo es muy endeble, por no decir que es prácticamente inexistente. Se aduce una comunicación de la administradora de la finca aportada como documento 22 de la contestación, en la que dicha administradora indicaba que la propietaria estaba dispuesta a permitir el pago de una renta del 50 por ciento por un período de tiempo. El documento, por extraño que pueda resultar, solo menciona el mes de diciembre y lo hace en el sentido de proponer a la arrendataria, también, el pago de los atrasos. Añade que, de no ser así, se proponía rescindir amistosamente el contrato, o se entablaría demanda de desahucio.

"La comunicación se refiere solo a un mes y, como en el propio recurso se indica, quedó pendiente de acuerdo lo relativo a otros meses. Se afirma que había habido un acuerdo en lo relativo a las rentas de los meses de julio a diciembre de 2020, pero lo cierto es que la comunicación de la administradora, documento 22, solo se refería a un mes, diciembre concretamente. El hecho de que, al día siguiente de esa comunicación, la demandada pagase el 50 por ciento de la renta de los meses de julio y agosto de 2020 no demuestra que existiese ese acuerdo. Por esos meses en la demanda solo se reclama una parte de la renta, algo más de la mitad. La comunicación de la arrendataria que daba respuesta a la de la administradora (documento 23 de la contestación) indica claramente que quedaba pendiente de acuerdo lo relativo a los meses de abril, mayo y junio de 2.020. En la demanda se reclaman también, además de estos 3 meses, unas pequeñas cantidades correspondientes a los meses de enero a marzo, siempre de 2020, que no se alega que hubiesen sido pagadas.

"3. Así pues el único indicio probatorio de un acuerdo se refiere al mes de diciembre. Quedaban pendientes otros períodos, para los que no se alega ni se acredita acuerdo alguno".

Sobre la alegada concurrencia de fuerza mayor, en su fundamento jurídico tercero la Audiencia señala lo siguiente:

"1. Por otra parte, el art. 444.1 LEC determina que en estos procesos solo cabe alegar el pago o lo relativo a la enervación y lo que se está alegando es la existencia de un acuerdo relativo a la no reclamación de rentas, que además claramente no se refieren a todos los meses en cuya inefectividad se sustenta la demanda.

"Pese a la claridad del precepto cabe considerar la posible eficacia de acuerdos de no reclamación de rentas, porque no parece que pueda admitirse una reclamación de resolución contractual si existe un acuerdo claro incompatible con esa reclamación. Pero lo cierto es que en este caso ese acuerdo claro no existe, de modo que no hace falta que se profundice en la procedencia de admitir su eficacia en estos procesos, en caso de existir tal acuerdo evidente.

"2. Por razón de ese mismo art. 444.1 no puede considerarse la objeción relativa a la fuerza mayor, derivada de la pandemia y que habría impedido a la demandada desarrollar su negocio y, por tanto, conseguir fondos para el pago de las rentas.

"No es una aplicación rigurosa de la norma. Es que el precepto dice lo que dice y resulta imposible prescindir de ese contenido. El ordenamiento jurídico dispone de medios para discutir la misma cuestión, que están siendo utilizados por la demandada. La norma legal no deja otra alternativa. La eficacia que pueda tener la doctrina de la variabilidad de los contratos por razón de circunstancias imprevistas y extraordinarias (rebus sic stantibus) puede hacerse valer mediante el proceso ordinario. La demandada lo ha hecho. Es inadmisibles que eso se intente mediante el juicio verbal, como se pretende en el recurso, porque no lo permite la ley".

8. La parte demandada y apelante ha interpuesto recursos de casación y extraordinario por infracción procesal.

Segundo. *Decisión sobre la suspensión por prejudicialidad civil. Denegación de la suspensión*

1. Mediante otrosí digo segundo del escrito de interposición de los recursos extraordinarios, la recurrente solicita la suspensión por prejudicialidad civil por la sustanciación del procedimiento declarativo ordinario 335/2021 ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 13 de Barcelona, en el que se ejercita acción de revisión de la renta arrendaticia al amparo del art. 1258 CC y la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula rebus sic stantibus.

En el auto de admisión de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación se acordó posponer la decisión sobre la petición de suspensión por prejudicialidad civil al momento en el que se resolvieran los recursos.

En el procedimiento declarativo al que se refiere la recurrente para solicitar la suspensión del actual procedimiento se ha dictado sentencia en primera instancia, y las dos partes han interpuesto recurso de apelación que en este momento está pendiente de resolver.

2. Establece el primer párrafo del art. 43 LEC:

"Cuando para resolver sobre el objeto del litigio sea necesario decidir acerca de alguna cuestión que, a su vez, constituya el objeto principal de otro proceso pendiente ante el mismo o distinto tribunal civil, si no fuere posible la acumulación de autos, el tribunal, a petición de ambas partes o de una de ellas, oída la contraria, podrá mediante auto decretar la suspensión del curso de las actuaciones, en el estado en que se hallen, hasta que finalice el proceso que tenga por objeto la cuestión prejudicial".

Conforme al art. 43 LEC, la suspensión por prejudicialidad presupone que para resolver la cuestión controvertida sea preciso decidir acerca de alguna cuestión que constituya el objeto principal de otro proceso pendiente y que no sea posible la acumulación de autos.

La recurrente argumenta que lo que se está discutiendo en el procedimiento ordinario 335/2021-3.^a, que se ha seguido ante el Juzgado de Primera Instancia 13 de Barcelona, y está ahora en fase de apelación ante la

Audiencia Provincial de Barcelona, tiene una influencia decisiva en el presente procedimiento. Razona que en aquel, al amparo de la rebus, ha solicitado que se acuerde la suspensión del pago de la renta del local de negocio arrendado desde el 14 de marzo de 2020 hasta el 16 de junio de 2020 (o, subsidiariamente, su reducción al 50% y su moratoria para que sea abonada en pagos mensuales durante un plazo total de 3 años), la reducción de la renta mensual en un 50% desde el 16 de junio de 2020 hasta el 31 de diciembre de 2020 (o, subsidiariamente, en el porcentaje que estime procedente el juzgador) y la reducción de la renta mensual en un 50% durante todo el año 2021 (o, subsidiariamente, en el porcentaje que estime procedente el juzgador sobre la base de la prueba practicada).

Alega la recurrente que lo que finalmente se resuelva en el proceso declarativo tiene una influencia decisiva y es antecedente lógico de la acción de desahucio y la acción de reclamación de cantidad, pues determinará si tales deudas eran exigibles.

3. Según la sentencia del pleno 966/2023, de 19 de junio:

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

"Es cierto que para que se admita la reconvenición es necesario que esta no determine la improcedencia del juicio verbal y que exista conexión entre sus pretensiones y las que sean objeto de la demanda principal. Pero también lo es que, en casos como el presente, lo pretendido en la reconvenición guarda una íntima relación con lo pretendido en la demanda. E, igualmente, que la conexión constituye, en estos casos, el criterio principal para que la reconvenición se admita con una doble y fundamental finalidad: por un lado, permitir al demandado una defensa completa; y, por otro lado, concentrar en el juicio verbal de desahucio toda la discusión, evitando la pluralidad de procesos, economizando gastos y esfuerzos, y agilizando lo más posible la resolución definitiva y sin dejar cabos sueltos de la controversia existente entre las partes.

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

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

Esta doctrina es reiterada por la sentencia, también del pleno, 1006/2023, de 21 de junio.

4. Flyshop, después de contestar a la demanda de desahucio que da origen al procedimiento en el que se plantea este recurso, ha interpuesto una demanda contra la arrendadora en la que, invocando circunstancias imprevisibles sobrevenidas como consecuencia de la pandemia, ha solicitado que se acuerde judicialmente la suspensión del pago de la renta del contrato de arrendamiento del local, su reducción y su moratoria.

La petición de suspensión de las actuaciones que formula la recurrente no puede prosperar.

A diferencia de lo que sucedía en el caso de la STC 106/2013, de 6 de mayo, en el que no era reprochable a la parte que se allanó a la demanda no haber reconvenido y, al exigirle que en el primer pleito planteara mediante reconvenición todas las acciones relativas al negocio jurídico celebrado con el demandante se lesionó su derecho a la tutela judicial efectiva en su vertiente de acceso a la justicia, en este caso sí era carga de la parte formular reconvenición.

En el procedimiento declarativo que ha iniciado la arrendataria no ejercita una pretensión relativa al contrato celebrado por las partes que sea ajena a las pretensiones que se ventilan en el procedimiento de desahucio. Como ella misma advierte, la cuestión que ha planteado se encuentra en estrecha conexión con el procedimiento de desahucio y con las razones por las que, a su juicio, no debe la renta reclamada, con la consecuencia de que ni procedería el desahucio ni se le podría condenar al pago.

Pero por ello mismo, la petición de suspensión no puede prosperar, puesto que en un juicio que, como hemos dicho, es plenario y produce cosa juzgada, la arrendataria que se opone a la demanda debió introducir todas las excepciones materiales o formular reconvencción si lo que pretendía es que se declarara que el contrato quedaba modificado por un cambio de circunstancias que justificaría que no se aprecie la inexistencia de pago.

Por ello, desestimamos la petición de suspensión de este procedimiento.

Recurso extraordinario por infracción procesal

Tercero. *Planteamiento del recurso extraordinario por infracción procesal*

1. El recurso se funda en un único motivo en el que, al amparo del ordinal 4º del art. 469.1 LEC, denuncia la vulneración del derecho a la tutela judicial efectiva reconocido en el art. 24 CE, por considerar que el tribunal de apelación ha realizado una valoración irracional, ilógica y arbitraria de una de las pruebas obrantes en autos. En concreto, se refiere a la declaración de la sentencia recurrida de que no ha existido un auténtico acuerdo de reducción de la renta arrendaticia entre las partes.

2. En su desarrollo, en síntesis, la recurrente sostiene que ni la prueba del acuerdo es endeble, ni puede concluirse que el acuerdo lo fuera únicamente sobre la mensualidad de diciembre de 2020. Argumenta que sí existió acuerdo y que se estuvo cumpliendo durante meses sin queja. Expone de manera detallada, como hizo en la contestación a la demanda y en su recurso de apelación, con apoyo en un cronograma, los hitos de las negociaciones (alude a "decenas" de correos electrónicos y burofax enviados) entre el 1 de abril de 2020 y el 15 de enero de 2021. Concluye que la única valoración correcta es que la propiedad y la recurrente llegaron a un acuerdo consistente en reducir al 50% la renta en los meses de julio a diciembre, que sobre ese acuerdo procedió a regularizar los impagos, y que quedaba pendiente de cerrar un acuerdo en cuanto a las mensualidades de los meses más duros de la pandemia (abril, mayo y junio), respecto de los que la propiedad dejó abierta la puerta a posponer el pago de dichas mensualidades también al 50%, pero sin establecer fechas concretas.

Termina solicitando que se estime el motivo y, partiendo de que sí existió entre las partes un acuerdo de reducción de rentas al 50% desde abril a diciembre de 2020, se concluya que las rentas reclamadas no eran líquidas, vencidas ni exigibles y, por consiguiente, que se dicte sentencia por la que se desestime la demanda.

Cuarto. *Decisión de la sala. Desestimación del recurso extraordinario por infracción procesal*

El recurso no se puede admitir porque la apreciación del denunciado error en la valoración de la prueba que se atribuye a la sentencia recurrida carecería de efecto útil. Ello por cuanto, aunque en el recurso se menciona algún dato de hecho sobre el que la parte recurrente tendría razón (en particular, que en la propuesta remitida por la empresa que representaba a la propiedad la reducción del 50% no era solo para el mes de diciembre, sino hasta el mes de diciembre, porque el documento 22 debe interpretarse junto con el documento 19), lo cierto es que la valoración de la documental aportada confirma, como con más precisión expresó la sentencia del juzgado al expresar las razones que le llevaban a esa conclusión, que no existió el acuerdo al que se refiere la recurrente.

En efecto, de entre las múltiples comunicaciones que intercambiaron la arrendataria y la propietaria (esta última a través de la administradora de fincas), lo que resulta es que, finalmente, la propietaria le ofreció una reducción del 50% de la renta desde abril, pero en la oferta formulada se le decía también que debía pagar todos los meses pendientes de pago, y no solo los que unilateralmente decidió pagar la arrendataria (julio a diciembre de 2020) con el argumento de que sobre los otros (abril a junio de 2020) debía consultar con su asesoría jurídica. Sin que pueda deducirse tal acuerdo, contra lo que pretende la arrendataria, a partir del correo de la administradora que se limita a acusar recibo del correo enviado por la arrendataria y por el que le comunicaba un pago, pues la administradora solo afirma que se traslada a contabilidad, sin manifestar conformidad, más aún cuando la misma arrendataria alegó en su contestación a la demanda que, pese a sus continuas llamadas y requerimientos, la empresa no le enviaba los recibos de los pagos efectuados, o le enviaba facturas por la renta completa. Es decir, no se alcanzó un acuerdo porque la arrendataria lo que hizo por la vía de hecho fue solo aceptar parcialmente la oferta de la propiedad, que en su propuesta incluía la advertencia de que, de no ser aceptada, tenía la voluntad de rescindir amistosamente el contrato o interponer el desahucio correspondiente.

Por todo ello, el recurso por infracción procesal se desestima.

Recurso de casación

Quinto. *Planteamiento del recurso de casación*

1. El recurso de casación se funda en un único motivo en el que se denuncia la infracción de los arts. 3.1 y 1105 CC.

Para justificar el interés casacional, la recurrente cita como jurisprudencia reiterada del Tribunal Supremo a la que se opondría la sentencia recurrida, las sentencias de 13 de julio de 1999, 825/2002, de 12 de septiembre,

1321/2006, de 18 de diciembre, 167/2013, de 21 de marzo, y 266/2015, de 19 de mayo. La recurrente explica que en estas sentencias se establecen los elementos característicos de la fuerza mayor, como ser imprevisible, irresistible e inevitable, y que el Covid-19 reúne estas características.

2. En el desarrollo del motivo la recurrente alega que en el juicio verbal de desahucio por falta de pago con reclamación de rentas es posible alegar, por vía de excepción, a los efectos de que no pueda la apreciarse situación de impago que fundamenta el desahucio, la causa de fuerza mayor que supuso el Covid-19. Señala que se trata de una circunstancia sobrevenida, imprevisible e insuperable, con un origen externo a la relación contractual, y que supuso que no pudiera pagar la renta por causa análoga a la fuerza mayor.

Sexto. Decisión de la sala. Desestimación del recurso de casación

El recurso de casación va a ser desestimado en atención a las siguientes consideraciones.

1. A efectos de delimitar la cuestión sobre la que debe pronunciarse la sala, debemos partir de que la sentencia de primera instancia declaró que la arrendataria demandada no podía acogerse a las normas dictadas con ocasión de la crisis sanitaria del Covid-19 por no cumplir los requisitos exigidos para ello. La recurrente no recurrió en apelación este pronunciamiento, que quedó firme, y la cuestión no se vuelve a mencionar ni es objeto del recurso de casación.

2. Al resolver la petición de suspensión por prejudicialidad ya nos hemos referido en el fundamento segundo de esta sentencia a la doctrina de la sala conforme a la cual, en el juicio verbal en el que a la acción de desahucio por falta de pago se acumula la de reclamación de rentas o cantidades debidas, se puede invocar la cláusula rebus sic stantibus siempre que se formule demanda reconventional, pues con la invocación de la cláusula se pretende introducir como objeto del pleito una pretensión sobre modificación o extinción del contrato (arts. 438.2, 249.1.6.º y 250.1.º LEC, y sentencias 966/2023, de 19 de junio, y 1006/2023, de 21 de junio).

Y sobre el conocimiento en el juicio verbal de las excepciones sobre si se debe o no, en todo o en parte, la cantidad reclamada, en la sentencia 1006/2023, de 21 de junio, dijimos:

"La recurrente considera que la referencia que se introdujo por la Ley 37/2011 en el art. 440.3 LEC a la oposición por el demandado consistente en alegar "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", debe entenderse en el sentido de que cuando a la acción de desahucio se acumula la acción de reclamación de cantidad, el demandado puede oponer las excepciones relativas a si se debe o no la cantidad reclamada.

"La sala entiende que la recurrente tiene razón y que, en virtud del último inciso del primer párrafo del art. 440.3 LEC transcrito, en el juicio de desahucio al que se acumula la acción de reclamación de las cantidades debidas, el demandado puede oponerse alegando, y probando, las razones por las que entiende que no debe, en todo o en parte, la cantidad reclamada.

"La acumulación de la acción de reclamación de cantidad a la acción de desahucio permite alegar y conocer acerca de si se debe o no la cantidad reclamada conforme al contrato, sin que se puedan establecer limitaciones a la cognición de las excepciones al pago invocadas. De esta forma, hay que concluir que el procedimiento pasa a tener la naturaleza plenaria propia de un pleito en el que se reclama el pago de una cantidad, con efectos de cosa juzgada, dada la imposibilidad de escindir los efectos que el conocimiento de la reclamación de rentas puede provocar en el desahucio por impago. En la medida en que la estimación de una excepción al pago puede determinar que la cantidad reclamada no se deba, ello puede dar lugar al fracaso de la acción de desahucio, pues sin impago no hay causa de desahucio.

"Por esta razón, la sentencia recurrida infringe el art. 440.3 LEC cuando afirma que son cuestiones complejas que exceden del estrecho margen del juicio de desahucio y no se pronuncia sobre las razones por las que la demandada, ahora recurrente, entiende que no debía las cantidades reclamadas".

En esta sentencia 1006/2023, de 21 de junio, estimamos el recurso por infracción procesal y devolvimos las actuaciones a la Audiencia Provincial para que dictara la resolución procedente en la que diera respuesta a las razones alegadas por la arrendataria por las que, a su juicio, en virtud de los compromisos derivados del contrato, no debía nada a la demandante en el momento en el que esta interpuso la demanda de desahucio y reclamación de cantidad.

3. En el procedimiento en el que se plantea el recurso que ahora debemos resolver, la arrendataria demandada no formuló reconvencción ni invocó la cláusula rebus sic stantibus. Desde la contestación a la demanda, mediante excepción, ha venido invocando tanto la existencia de un acuerdo de reducción de rentas y admisión de un pago tardío como la fuerza mayor que haría imposible el pago.

En apelación, la arrendataria alegó que la sentencia del juzgado, tras descartar la existencia de un acuerdo entre la propietaria y la arrendataria sobre la cuantía y el pago de la renta, debió desestimar la demanda de

desahucio por concurrir causa de fuerza mayor, sobre lo que el juzgado no había hecho pronunciamiento alguno. La Audiencia, que confirmó la inexistencia de acuerdo, razonó que no haber podido desarrollar la arrendataria su negocio y obtener fondos para pagar la renta como consecuencia de la pandemia no era una objeción invocable por la vía del art. 444.1 LEC, y que lo que procedía, como ya había hecho la arrendataria, era invocar la doctrina de la *rebus sic stantibus* en un proceso ordinario.

La demandada recurrente, que no ha interpuesto un motivo de infracción procesal para combatir el pronunciamiento de la Audiencia Provincial acerca de la improcedencia de invocar fuerza mayor como medio defensivo a los efectos de la desestimación de la demanda, en casación reitera, como ha venido diciendo en la instancia, que sí es posible alegar fuerza mayor vía excepción, y sostiene que en el caso debe apreciarse su concurrencia.

En particular, con cita del art. 1105 CC (que se refiere al caso fortuito como causa de exoneración de la responsabilidad del deudor por los daños y perjuicios ocasionados al acreedor como consecuencia de la lesión de su derecho de crédito), la demandada recurrente solicita que se considere que, por razón de la pandemia, suceso ajeno e imprevisible, le resultaba imposible el pago de la renta a que estaba obligada en virtud del contrato de arrendamiento concertado con la actora. La consecuencia que extrae la recurrente es que, manteniendo el contrato, no puede apreciarse la existencia del impago que sería presupuesto de la acción de desahucio y reclamación de rentas.

4. Este razonamiento de la recurrente no puede ser aceptado.

4.1. En primer lugar, es dudoso que las concretas alegaciones que en este caso efectúa la arrendataria no presupongan una petición de modificación temporal (para el tiempo anterior a la presentación de la demanda de desahucio), puesto que presuponen que la arrendataria no estaba obligada a cumplir las obligaciones pactadas en el contrato sobre pago de la renta, y que la arrendadora debía aceptar como bien hecho el pago realizado (algunos meses nada, otros cerca del 50% de la renta).

Las circunstancias sobrevenidas a las que se ha referido ampliamente la arrendataria en las dos instancias de este procedimiento, aunque ahora en el escrito de su recurso no las detalle, son que como consecuencia de la situación de pandemia (inevitable e imprevisible) durante un tiempo se produjo el cierre del local, y luego hubo restricciones de aforo y de desplazamientos que habrían afectado al turismo en la ciudad de Barcelona, a la presencia de clientes y, en definitiva, a las ventas de la empresa, dando lugar a una reducción de los ingresos, lo que determinó que no pudiera pagar la renta.

Las alegaciones de que no se debe lo reclamado porque ha sobrevenido un suceso inevitable e imprevisible no se alejan mucho de la invocación de un cambio de circunstancias para excluir la aplicación de las previsiones contractuales sobre la renta, lo que propiamente no es un problema de fuerza mayor. En realidad vienen a coincidir sustancialmente con lo que suele entenderse por la doctrina de la cláusula *rebus sic stantibus*, pues lo que justificaría a juicio de la arrendataria la falta de un pago correcto por su parte serían las dificultades a las que se enfrentó para obtener ingresos como consecuencia de las medidas legales y administrativas adoptadas por razón de la crisis sanitaria. Algo que anunció en la contestación de la demanda que iba a solicitar en el juicio ordinario que luego promovió contra la arrendadora con el fin de que se revisara judicialmente "la renta del contrato de arrendamiento suscrito ..., así como las rentas abonadas durante el tiempo de pandemia".

Desde este punto de vista, de acuerdo con la doctrina de la sala, la arrendataria debería haber formulado reconvencción para hacer valer una pretensión que iba más allá de la aparente finalidad meramente defensiva frente a la demanda de desahucio, pues no estaría planteando que en virtud de los compromisos asumidos en el contrato no debía nada, sino que no debía nada pese a lo previsto en el contrato, que debería entenderse modificado por el cambio de circunstancias.

Lo anterior, con independencia de que, además, en la sentencia de primera instancia, confirmada por la de apelación, se consideró acreditado que la arrendataria no había pagado íntegramente la renta antes de la pandemia, sobre lo que la recurrente no ha dicho nada en este recurso.

4.2. En todo caso, como la recurrente invoca la causa de fuerza mayor que supuso el Covid-19 a los efectos, dice literalmente, "de que no pueda apreciarse la existencia de situación de impago, fundamentadora del desahucio", debemos señalar que, así expresadas, sus alegaciones no pueden ser aceptadas.

Para que el deudor quede liberado de su obligación es preciso que la prestación sea imposible, conforme a los arts. 1182 y 1184 CC que, sin prejuzgar la facultad resolutoria del acreedor sinalagmático, permiten que el deudor de una prestación que ha devenido objetivamente imposible quede liberado de su obligación. Y en este caso la prestación debida por el deudor de pagar las rentas, en cuanto deuda de dinero, sigue siendo posible. Incluso, la misma recurrente las consignó para poder apelar en este procedimiento de desahucio. No puede afirmarse que la arrendataria quedara liberada de su obligación de pagar la renta por causa de fuerza mayor.

En este sentido, la jurisprudencia de la sala ha negado que en las deudas pecuniarias el deudor pueda quedar liberado al amparo de los arts. 1182 y 1184 CC. Así, en la sentencia 820/2012, de 17 de enero de 2013, seguida de otras, como la sentencia 266/2015, de 19 de mayo, se dijo:

"El régimen de los arts. 1182 a 1184 CC, referido a la pérdida de la cosa debida como causa de extinción de la obligación de entregarla, y a la liberación del deudor cuando este lo sea de una obligación de hacer y la prestación resultare legal o físicamente imposible, se compadece mal con los hechos litigiosos ... porque la obligación de estos no era la de entregar una cosa determinada, hipótesis del art. 1182 CC, ni tampoco una obligación de hacer, hipótesis del art. 1184 del mismo Código, sino la de pagar una suma de dinero, siendo el dinero una cosa genérica sujeta a la regla de que el género nunca perece".

En definitiva, el recurso de casación debe ser desestimado porque la recurrente parte de que la obligación de pago se hizo de imposible cumplimiento y de que por este motivo quedaría liberada de la deuda y la arrendadora no podría exigir que se pudieran en marcha los mecanismos que pone a su disposición el ordenamiento en caso de incumplimiento. Sin embargo, por lo dicho, las circunstancias que expone tendrían que ver con las dificultades para cumplir, pero son ajenas a la imposibilidad sobrevenida como causa de extinción de las obligaciones propia de la fuerza mayor que ha invocado en el recurso de casación.

Séptimo. Costas

La desestimación de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación interpuestos conlleva la imposición de las costas devengadas por ambos recursos a la recurrente.

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 extraordinario por infracción procesal y el recurso de casación interpuestos por la representación procesal de Flyshop Salmon 2000, S.L contra la sentencia 351/2023, de 2 de junio, dictada por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección n.º 4, en el rollo de apelación n.º 285/2022 dimanante de los autos de juicio verbal n.º 69/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Barcelona.

2.º- Condenar a la recurrente al pago de las costas devengadas por el recurso extraordinario por infracción procesal y por el recurso de casación y ordenar la pérdida de los depósitos constituidos.

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.

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.