EL ARRENDATARIO CUYO CONTRATO SE PACTÓ DIRECTAMENTE POR EL TIEMPO DE DURACIÓN MÍNIMA LEGAL TAMBIÉN TIENE DERECHO A LA PRÓRROGA EXTRAORDINARIA "COVID" DE SEIS MESES*

STS (Sala de lo Civil), núm. 1.820/2023, de 21 de diciembre

Lucía del Saz Domínguez**
Investigadora predoctoral
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 2 de febrero de 2024

1. Hechos

La sentencia del Tribunal Supremo (Sala de lo Civil) que procedemos a examinar en estas páginas trae causa de una demanda de juicio verbal de desahucio en la que se solicitaba la extinción del contrato de arrendamiento, al haber expirado el plazo contractual. Así, al alcanzar el plazo de duración previsto en el contrato (concurriendo la preceptiva comunicación previa al arrendatario de su deseo de dar por finalizado el contrato) los arrendadores rogaban que se ordenase el desahucio y el lanzamiento del demandado (arrendatario), para que dejase libre y expedito el inmueble, todo ello con imposición de costas.

En cuanto a las circunstancias concurrentes, el plazo de duración del contrato de arrendamiento objeto de controversia era de tres años. Antes del transcurso de dicho plazo la parte arrendadora comunicó al arrendatario mediante un burofax su decisión de resolverlo "por expiración del término contractual", puesto que carecía de interés en la

* Trabajo realizado como contratada predoctoral bajo la dirección de Ángel Carrasco Perera -contrato predoctoral para la formación de personal investigador, con Ref.: 2023-UNIVERS-11977, en el marco del plan propio de I+D+i de la Universidad de Castilla-La Mancha, cofinanciado por el Fondo Social Europeo Plus (FSE+) modalidad Formación de Profesorado Universitario (FPU), en el marco del Proyecto de Investigación PID2021-128913NB-I00, del Ministerio de Ciencia e Innovación y la Agencia Estatal de Investigación (AEI) cofinanciado por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER) titulado "Protección de consumidores y riesgo de exclusión social: seguimiento y avances", dirigido por Ángel Carrasco Perera y Encarna Cordero Lobato y en el marco de las Ayudas para la realización de proyectos de investigación aplicada, en el marco del Plan Propio de investigación, cofinanciadas en un 85% por el Fondo Europeo de Desarrollo Regional (FEDER), para el proyecto titulado "Modelos jurídicos eficientes de consumo sostenible", con Ref.: 2022-GRIN-34487 dirigido por Ángel Carrasco Perera y Ana I. Mendoza Losana.
** ORCID ID: https://orcid.org/0009-0000-7781-5054

renovación del alquiler (concretamente, la referida comunicación tuvo lugar casi cuatro meses antes de la expiración del contrato -que concluía el día 2 de noviembre de 2020-).

Sin embargo, no obtuvieron respuesta por parte del arrendatario, de modo que le remitieron una segunda comunicación donde reiteraban su voluntad de extinguir la relación arrendaticia. El demandado respondió a dicha notificación expresando su deseo de acogerse a la prórroga extraordinaria del contrato reconocida en el art. 2 del RD-ley 11/2020, por un periodo de seis meses, advirtiendo a los arrendadores que todavía no entregaría la posesión de la vivienda, por lo que se vieron abocados a acudir a la vía judicial.

La parte demandada instaba la desestimación de la demanda, además de la declaración de que procedía la aplicación de la prórroga extraordinaria del contrato de arrendamiento (en virtud de lo establecido en el artículo 2 del RDL 11/2020) por un plazo de seis meses.

Al respecto, debemos recordar que el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19, entre otras medidas, en su artículo 2 contemplaba la posibilidad de una "prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento"[1] por un periodo máximo de seis meses para los arrendamientos de vivienda habitual sujetos a la LAU[2] que dentro del periodo que media entre la entrada en vigor del citado Real Decreto-ley (2 de abril de 2020) y el 28 de febrero de 2022 finalizasen su prórroga obligatoria (prevista en el art. 9.1 LAU) o prórroga tácita (contemplada en el art. 10.1 LAU). De acuerdo con dicha prórroga de carácter extraordinario, durante los seis meses adicionales debían seguirse aplicando los términos y condiciones establecidos en el contrato.

Tal prórroga extraordinaria (previa solicitud del arrendatario) se configuró como obligatoria para el arrendador, salvo, como expresa el citado precepto, que se hubiesen "fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes" o que concurriese la necesidad de ocupar la vivienda por el arrendador en los términos del artículo 9.3 de la LAU. Conviene subrayar que, en este último caso, la posibilidad de poner fin al contrato por necesidad del arrendador (o de sus familiares en primer grado o cónyuge en los

[1] Véase sobre este particular PALOMINO MORALEDA, H.: «Últimas limitaciones al arrendamiento de viviendas, a golpe de Real Decreto Ley», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, febrero 2023, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/Ultimas_limitaciones_al_arrendamiento_de_viviendas.pdf

[2] Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial), así como su causa, debieron ser previamente indicados en el contrato de arrendamiento[3].

El Juzgado de Primera Instancia estimó la demanda presentada, declarando que procedía la resolución del contrato de arrendamiento. Conjuntamente, condenó a la parte demandada al desalojo de la vivienda, dejándola, libre, vacua y expedita a disposición de la arrendadora.

En síntesis, el motivo por el que el Juez *a quo* llegó a dicha conclusión fue que, a su parecer, no se daba el supuesto de hecho necesario para la aplicación de la norma invocada, debido a que el contrato no se hallaba en situación de prórroga legal.

Igualmente, la Audiencia Provincial de Barcelona, conociendo en apelación, confirmó el pronunciamiento desestimatorio de la demanda, enfatizando que, en el caso que nos ocupa, no concurre el requisito inexorable de que, encontrándose dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del mentado Real Decreto-ley hasta la fecha que en el mismo se detalla, finalizara el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1 o el periodo de prórroga tácita reconocido en el art. 10.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, pues el contrato de arrendamiento suscrito entre las partes se pactó por la duración legal máxima (tres años, según la normativa aplicable en atención al momento de perfección del contrato).

El problema advertido es que en el contrato objeto del procedimiento que venimos estudiando ni finalizaba el periodo de prórroga obligatoria (art. 9.1 LAU) ni el periodo de prórroga tácita (art. 10.1 LAU), sino simplemente concluía la duración fijada contractualmente.

Contra dicha sentencia se interpuso recurso de casación por parte del arrendatario por interés casacional (debido a la brevedad de la norma y a la ausencia de jurisprudencia), basado en la incorrecta interpretación del artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020 y su remisión al artículo 9.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

El demandado sostiene que como el contrato expiraba el día 2 de noviembre de 2020, dentro del Estado de Alarma, podía prorrogarse por seis meses más en virtud del citado art. 2 del RD-ley 11/2020.

[3] *Vid.* al respecto DEL SAZ DOMÍNGUEZ, L.: «La necesidad del arrendador de recuperar la vivienda alquilada y el fraude de ley», *Centro de Estudios de Consumo (CESCO)*, septiembre 2023, disponible en: https://centrodeestudiosdeconsumo.com/images/La_necesidad_del_arrendador_de_recuperar_la_vivienda_alquilada_y_el_fraude_de_ley.pdf

Desde la perspectiva del recurrente, el mencionado artículo bajo la fórmula "periodo" de prórroga obligatoria, hacía ilusión al espacio temporal de tres años (equivalente al plazo mínimo legal de duración), sin limitarlo a la circunstancia fáctica y jurídica de que el contrato se hallara prorrogado entre su segundo y tercer año.

En síntesis, el recurrente postula que el artículo 2 del RD-ley 11/2020 debe interpretarse en el sentido de que cabe aplicar la prórroga extraordinaria de seis meses para todos aquellos contratos que finalizasen dentro del Estado de Alarma y que se hallasen dentro de la duración legal obligatoria mínima de tres años (tanto si el motivo por el que estaban en esa situación fuese (i.) que el contrato de arrendamiento se hubiese pactado por un periodo inferior -prorrogable hasta el tercer año-, como si, (ii.) directamente, hubiesen sido convenidos por ese periodo legal mínimo de tres años, considerando que también deberían entenderse incluida dicha situación dentro del "periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1").

La sentencia recurrida como fundamento para denegar la prórroga extraordinaria a la que hacemos alusión realiza una interpretación literal estricta de la norma (donde se habla de "prórroga"), pero no tiene en cuenta que, al mismo tiempo, la propia literalidad de la norma también hace referencia al "periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1", equivalente al plazo mínimo legal de duración del contrato de tres años [según el artículo 9.1 LAU, en su redacción correspondiente a la modificación publicada el 5 de junio de 2013, en vigor a partir del 6 de junio de 2013, que resultaba aplicable al caso *ratione temporis* -el contrato cuya resolución se pretende fue suscrito entre las partes el día 2 de noviembre de 2017-, "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 (…)". Actualmente, de acuerdo con la última actualización del citado precepto -publicada el 5 de marzo de 2019, en vigor a partir del 6 de marzo de 2019-, la duración mínima de un contrato de arrendamiento suscrito con un arrendador persona física, de la que puede hacer uso el arrendatario, es de cinco años].

2. Pronunciamiento del Tribunal Supremo

El Alto Tribunal examinó el recurso y, en primer lugar, para la resolución del caso objeto de análisis, trajo a colación una sentencia en la que la Sala ya tuvo la oportunidad de pronunciarse sobre la aplicación del art. 2 del RD-ley 11/2020, acerca del derecho del arrendatario a obtener la prórroga extraordinaria del contrato por un plazo adicional de

seis meses. En ella apuntó los requisitos legales para que dicha norma resultara de aplicación, que son los siguientes:

i. Que se trate de un arrendamiento de vivienda habitual sujeto a la Ley de Arrendamientos Urbanos (arrendamiento que recaiga "sobre una edificación habitable cuyo destino primordial sea satisfacer la necesidad permanente de vivienda del arrendatario", *ex* art. 2.1 LAU).

ii. Que dicho contrato finalice dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor del referido RD-ley hasta [anteriormente] 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, la reforma por RDL 26/2020, de 7 de julio, modificó dicho término, pasando a establecerlo en el 30 de septiembre de 2020. Además, se produjeron ulteriores ampliaciones -la última de ellas, publicada el 27 de octubre de 2021, en vigor a partir del 28 de octubre de 2021, lo situó en el 28 de febrero de 2022-.

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

iv. Por último, subraya que la citada prórroga no opera por ministerio de ley, sino que se encuentra sometida a la previa solicitud del arrendatario. Dicha solicitud deberá realizarse antes de que el contrato de arrendamiento se hubiera extinguido.

En el supuesto objeto de autos se cumplen todos los mentados requisitos (nos encontramos ante un arrendamiento de vivienda; había transcurrido el plazo de duración mínima legal de tres años pactado por las partes; los arrendadores comunicaron con antelación su voluntad de no prorrogar el contrato y el arrendatario, antes de la extinción del vínculo arrendaticio por el transcurso del tiempo previsto, interesó someterse a la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el RDL 11/2020).

La cuestión jurídica que ha de resolver el Tribunal es si, pactado el contrato con una duración de tres años, al no hallarse formalmente en situación de la prórroga legal obligatoria del art. 9.1 LAU, ni en la prórroga tácita contemplada en el art. 10 LAU, no cabría aplicar la prórroga extraordinaria del RDL 11/2020.

El Tribunal Supremo manifiesta que no es posible aceptar la interpretación realizada por las sentencias de instancia (que 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).

Sobre ello, declara que el hecho de que se conviniera inicialmente que la duración del contrato fuera de tres años (acogiéndose directamente a los límites mínimos legales de duración del contrato de arrendamiento de vivienda -existentes en el momento de la perfección del contrato- a voluntad del arrendatario), no justifica un peor trato respecto al que corresponde a aquél que hubiera pactado el alquiler por un plazo menor, y se viniesen aplicando las prórrogas legales del art. 9.1 LAU (hasta el tope legal mínimo de los tres años), a quien podría aplicarse la prórroga extraordinaria reconocida en el art. 2 del RD-ley 11/2020 (vedada en el caso litigioso meramente por haber pactado ya en el contrato tal duración mínima legal).

En palabras de la Sala, "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". Por demás, la Audiencia no razonó los motivos por los que entendía que el arrendatario que por prórroga legal disfrute de la vivienda hasta los tres años fijados entonces en el art. 9.1 LAU merece un tratamiento diferenciado de aquel otro que pactase, desde el principio, como duración del contrato, el plazo mínimo legal, salvo que sea una estricta y poco consistente interpretación literal de la norma, que, en todo caso, resultaría contraria a su lógica, espíritu y finalidad.

Por los motivos señalados, el Tribunal Supremo estima el recurso de casación interpuesto, revocando la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia y dictando en su lugar otra por la que desestima la demanda formulada por los arrendadores contra el arrendatario.

3. Conclusiones

i. No ha de realizarse una interpretación restrictiva del art. 2 del Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, por el que se adoptan medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19 que limite su aplicación a aquellos sujetos que se encuentren fácticamente en la situación de "prórroga obligatoria" reconocida en el artículo 9.1 LAU o "prórroga tácita" prevista en el artículo 10.1 LAU.

ii. El arrendatario que pactase desde el inicio la duración mínima legal del contrato también puede beneficiarse de la prórroga extraordinaria de seis meses reconocida en el art. 2 del RD-ley 11/2020 si se dan los demás requisitos exigidos, pues su

situación al finalizar el plazo de duración convenido (de tres años) equivale a la conclusión del "periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1" LAU al que hace referencia el citado precepto, sin que exista una razón que justifique un distinto trato con respecto a los arrendatarios que por prórroga legal se encontrasen disfrutando de la vivienda (art. 9.1 LAU).