

**TRIBUNAL SUPREMO***Sentencia 1632/2024, de 05 de diciembre de 2024**Sala de lo Civil**Rec. n.º 8237/2023***SUMARIO:****Contrato de arrendamiento. Vivienda habitual. Prorroga obligatoria. Prórroga tácita. Prórroga extraordinaria. Estado de alarma.**

En los contratos de arrendamiento de vivienda habitual sujetos a la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos, en los que, dentro del periodo comprendido desde la entrada en vigor de este real decreto-ley hasta el 31 de enero de 2021, 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, podrá aplicarse, previa solicitud del arrendatario, una prórroga extraordinaria del plazo del contrato de arrendamiento por un periodo máximo de seis meses (por el estado de alarma para la gestión de la situación de crisis sanitaria del covid-19), 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 hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad.

No se cuestiona que nos hallemos ante un arrendamiento de vivienda, tampoco que había transcurrido el plazo de duración mínima legal de tres años, ni que los arrendadores hubieran comunicado con antelación la voluntad de no prorrogar el contrato, que no se hallaba, por lo tanto, en situación de prórroga tácita, así como que el arrendatario, antes de la extinción del vínculo arrendaticio, interesó someterse a la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el RDL 11/2020, de la que disfrutó hasta el 10 de julio de 2021; sino que la cuestión controvertida es otra distinta, consistente en determinar que, si aplicada la prórroga extraordinaria de seis meses, caben otras sucesivas por tal periodo de tiempo en virtud de nuevas disposiciones normativas que modificaron el art. 2 del precitado RDL 11/2020 y la respuesta a dicha interrogante ha de ser negativa. El art. 2 de esta disposición normativa que, como excepcional, es además de interpretación restrictiva, no norma que la prórroga de seis meses, que establece, sea susceptible de ampliarse por ulteriores periodos adicionales de otros seis meses más hasta el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, último de los dictados en modificación de dicho precepto. Lejos de ello, las sucesivas reformas se limitan a ampliar la fecha en la que vence la prórroga legal, ya sea la obligatoria o tácita del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito, para disfrutar del periodo adicional de seis meses, configurado como prórroga extraordinaria, pero por una sola vez. De esta manera, la reforma llevada a efecto por Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, lo que fija es una nueva fecha de la expiración de la prórroga obligatoria o tácita hasta el 28 de febrero de 2022 para que, a partir ella, opere la ampliación del contrato por otros seis meses más, sin que signifique que se extienda la vigencia del contrato de arrendamiento mediante una nueva prórroga extraordinaria acumulativa a las anteriormente disfrutadas y extinguidas.

**PONENTE:** D. Jose Luis Seoane Spiegelberg

Síguenos en...



Magistrados:

D. JOSE LUIS SEOANE SPIEGELBERG  
D<sup>a</sup>. MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN  
D. ANTONIO GARCIA MARTINEZ

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 1.632/2024

Fecha de sentencia: 05/12/2024

Tipo de procedimiento: CASACIÓN

Número del procedimiento: 8237/2023

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 26/11/2024

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

Procedencia: AUD. PROVINCIAL DE MADRID, SECCIÓN 19.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: EAL

Nota:

CASACIÓN núm.: 8237/2023

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

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### Sentencia núm. 1632/2024

Excmo. Sra. y Excmos. Sres.

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

D. Antonio García Martínez

En Madrid, a 5 de diciembre de 2024.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Millán y D.<sup>a</sup> Ruth, representados por la procuradora D.<sup>a</sup> Myriam Álvarez del Valle Lavesque, bajo la dirección letrada de D. Azael Babiano Rodríguez, contra la sentencia dictada el 20 de junio de 2023 por la Sección 19.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 289/2022, dimanante de las actuaciones de juicio verbal n.º 1332/2021, del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Madrid, sobre desahucio por expiración del plazo. Ha sido parte recurrida Coral Homes, S.L.U., representada por el procurador D. Miguel Ángel Monero Reiter y bajo la dirección letrada de D.<sup>a</sup> Carlota García Ortiz.

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

#### ANTECEDENTES DE HECHO

Síguenos en...



**PRIMERO.- Tramitación en primera instancia**

1.-El procurador D. Miguel Ángel Montero Reiter, en nombre y representación de Coral Homes, S.L., interpuso demanda de juicio verbal de desahucio por expiración de plazo contra D.ª Ruth y D. Millán, en la que solicitaba se dictara sentencia:

«[...] por la que estimando íntegramente las pretensiones de mi mandante, se acuerde haber lugar al desahucio por expiración de plazo frente a D.ª Ruth y D. Millán, acordando haber lugar al lanzamiento, con imposición de costas a la parte demandada».

2.-La demanda fue repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Madrid y se registró con el n.º 1332/2021. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3.-La procuradora D.ª Myriam Álvarez del Valle Lavesque, en representación de D. Millán y D.ª Ruth, contestó a la demanda formulando oposición a la misma y suplicando al juzgado:

«[...] acuerde dictar Sentencia desestimatoria con imposición de las costas causadas».

4.-Tras seguirse los trámites correspondientes, la Magistrada-juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Madrid dictó sentencia de fecha 13 de diciembre de 2021, con la siguiente parte dispositiva:

«Que estimando la demanda interpuesta por el Procurador Sr. Montero Reiter en nombre y representación de la entidad CORAL HOMES S.L procede hacer los siguientes pronunciamientos:

»Debo declarar y declaro resuelto el contrato de arrendamiento suscrito por las partes de fecha 11 de enero de 2.018, por expiración del plazo y relativo a la vivienda sita en DIRECCION000 de Madrid, condenando a los demandados D. Millán y Dña. Ruth a dejar libre, expedito y a disposición de la parte demandante el inmueble referido, con apercibimiento de lanzamiento sino lo verificase.

»Procede la condena en costas de la parte demandada.

**SEGUNDO.- Tramitación en segunda instancia**

1.-La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de D. Millán y D.ª Ruth.

2.-La resolución de este recurso correspondió a la sección 19.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, que lo tramitó con el número de rollo 289/2022, y tras seguir los correspondientes trámites dictó sentencia en fecha 20 de junio de 2023, cuya parte dispositiva dispone:

«FALLAMOS:

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto en nombre y representación de Dª Ruth y D. Millán frente a la Sentencia dictada en fecha 13 de diciembre de 2021 por el Juzgado de Primera Instancia nº 52 de Madrid, en los autos de Juicio Verbal nº 1332/2021, DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS dicha resolución, condenando a la parte apelante al pago de las costas causadas en esta alzada».

**TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.-La procuradora D.ª Myriam Álvarez del Valle Lavesque, en representación de D. Millán y D.ª Ruth, interpuso recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue:

«MOTIVO ÚNICO.- Infracción del artículo 2 del Real Decreto-ley 11/2020 de 31 de marzo».

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 10 de julio de 2024, cuya parte dispositiva es como sigue:

Síguenos en...



«1.º Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.ª Ruth y D. Millán contra la sentencia dictada el 20 de junio de 2023 por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 19.ª) en el rollo de apelación n.º 289/2022, dimanante de los autos juicio verbal n.º 1332/2021 del Juzgado de Primera Instancia n.º 52 de Madrid.

»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 art. 483.5 de la LEC contra la presente resolución no cabe recurso alguno».

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

**4.-**Por providencia de 30 de septiembre de 2024 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 26 de noviembre del presente, fecha en que ha tenido lugar.

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

### **PRIMERO.- Antecedentes relevantes**

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

**1.º-**Las partes se encuentran vinculadas por un contrato de arrendamiento de vivienda concertado con fecha 11 de enero de 2018, en el que se pactó un plazo de vigencia de un año; es decir, hasta el 10 de enero de 2019, llegado el cual se prorrogará obligatoriamente por plazos anuales hasta que el arrendamiento cumpla tres años, por consiguiente el 10 de enero de 2021, excepto que la arrendataria manifieste, con un mínimo de 30 días de antelación a la fecha de finalización del plazo inicial o de cualquiera de sus prórrogas anuales, su voluntad de no renovarlo, en cuyo caso la arrendataria deberá hacer entrega de la vivienda a la arrendadora, tal y como dispone la cláusula segunda del precitado contrato bajo el epígrafe duración.

**2.º-**En aplicación de lo dispuesto en el Real Decreto 11/2020, de 31 de marzo, a petición de la parte arrendataria, el contrato se prorrogó a su vencimiento por un periodo adicional de 6 meses, que finalizó el 10 de julio de 2021.

**3.º-**Antes de llegar a dicha fecha, la arrendadora remitió burofax, que fue entregado el 19 de abril de 2021, en el que se comunicaba a los arrendatarios que el contrato finalizaría el día 10 de julio de 2021, fecha en la que debía proceder a la entrega de la vivienda a la arrendadora, sin que pueda considerar, en consecuencia, el contrato prorrogado tácitamente con reserva, en otro caso, de acciones legales.

**4.º-**No obstante lo cual, la parte arrendataria interesó mediante carta datada el 17 de junio de 2021 otra prórroga de seis meses más a cargo de dicha normativa y sus modificaciones ulteriores, que no fue aceptada.

**5.º-**Así las cosas, el 21 de julio de 2021, por la entidad arrendadora Coral Homes, S.L., se presentó demanda de desahucio por expiración del plazo contractual, cuyo conocimiento correspondió al Juzgado de Primera Instancia número 52 de Madrid, que la tramitó por el cauce de juicio verbal 1332/2021.

Los arrendatarios demandados se opusieron a la demanda, al considerar que el contrato de arriendo estaba vigente, toda vez que la ley no limitaba la prórroga extraordinaria de seis meses, que se había fijado para los arrendamientos de la vivienda habitual en el Real Decreto-ley 11/2020, de 31 de marzo, a una sola ocasión, dado que dicha disposición normativa había sido actualizada, con posterioridad, mediante sucesivas ampliaciones de dicho plazo por otros seis meses, con lo que la demanda no podía ser estimada.

**6.º-**Seguido el procedimiento, por todos sus trámites, se dictó sentencia 407/2021, de 13 de diciembre, por la que el juzgado estimó la demanda y decretó el desahucio por expiración del plazo contractual y de la prórroga extraordinaria de seis meses, que estableció el Real Decreto Ley 11/2020, al entender que no cabía una segunda prórroga de tal naturaleza.

Síguenos en...



**7.º-**Interpuesto por los demandados recurso de apelación, su conocimiento correspondió a la sección decimonovena de la Audiencia Provincial de Madrid, que dictó sentencia confirmatoria de la pronunciada por el juzgado.

El tribunal, tras analizar las reformas del art. 2 del RDL 11/2020, consideró que las sucesivas prórrogas establecidas son excluyentes y no acumulativas en función de los diferentes contratos de arrendamiento y de sus fechas de finalización de la prórroga obligatoria o tácita; por lo que no cabe aplicar dicho precepto a los arrendatarios que se han acogido precedentemente a la prórroga extraordinaria de seis meses.

Se señaló, también, que es cuestión distinta y ajena al procedimiento la formulación de un incidente dirigido a la suspensión del proceso por vulnerabilidad económica, de acuerdo con los trámites previstos en el Real Decreto Ley 11/2020, que no prejuzga la finalización del contrato de arrendamiento.

**8.º-**Contra dicha sentencia se interpuso por los arrendatarios recurso de casación.

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

El recurso se fundamentó en un motivo único por vulneración del art. 2 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, y se justificó el interés casacional, al amparo de lo dispuesto en el art. 477.2.3.º y 3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (en adelante LEC), por tratarse de una norma que lleva menos de cinco años en vigor y carecer de jurisprudencia interpretativa.

En definitiva, se sostiene en el desarrollo del recurso que el precitado precepto, objeto de sucesivas reformas legales, permite la ampliación de las prórrogas extraordinarias de la vigencia del contrato de arrendamiento litigioso por plazos sucesivos de seis meses, con lo que el contrato estaba en vigor al interponerse la demanda, y constituirse la litispendencia, por todo lo cual la acción de desahucio, por expiración del plazo contractual, debe ser desestimada y, con ello, acogido el recurso de casación interpuesto.

La parte recurrida se opuso al recurso, estimó correcta la argumentación de la audiencia e interesó su desestimación.

#### **TERCERO.-** *Desestimación del recurso*

Analizamos el recurso interpuesto en los apartados siguientes:

##### **3.1** *La base normativa.*

En su redacción originaria, 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, que se publicó en el BOE de 1 de abril y entró en vigor el día siguiente, disponía en su preámbulo que:

«El pasado 11 de marzo de 2020 la Organización Mundial de la Salud declaró pandemia internacional a la situación de emergencia de salud pública provocada por el COVID-19. La rápida propagación, tanto a nivel nacional como internacional, ha motivado la necesidad de reaccionar de forma rápida y de adoptar medidas urgentes y contundentes con el objetivo de amortiguar el impacto de esta crisis sin precedentes.

»[...] Con estos objetivos, el real decreto-ley establece, entre otras medidas, la suspensión de lanzamientos para hogares vulnerables sin alternativa habitacional y la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual ...».

En su artículo 2, bajo el epígrafe «prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual», se estableció que:

«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

Síguenos en...



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».

Por sucesivas disposiciones normativas se fue ampliando el plazo previsto para disfrutar de la prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual prevista en el art. 2 del Real Decreto 11/2020, en función del momento en que finalizase el periodo de prórroga obligatoria previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita previsto en el artículo 10.1, ambos de la LAU de 1994, hasta las fechas siguientes:

1. Real Decreto Ley 26/2020, de 7 de julio, hasta el 30 de septiembre de 2020.
2. Real Decreto Ley 30/2020, de 30 de septiembre, aplicable a los contratos de arrendamiento cuya prórroga obligatoria o tácita expirara entre el 30 de septiembre de 2020 y el 31 de enero de 2021.
3. Real Decreto Ley 2/2021, de 26 de enero, fijó como nueva fecha de expiración de la prórroga obligatoria o tácita «la fecha de finalización del estado de alarma declarado por Real Decreto 926/2020, de 25 de octubre y prorrogado por Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre». La vigencia del estado de alarma, declarado por el precitado Real Decreto 926/2020, para contener la propagación de infecciones causadas por el SARS-CoV-2, se prorrogó hasta las 00:00 horas del día 9 de mayo de 2021, en virtud del Real Decreto 956/2020, de 3 de noviembre.
4. Real Decreto Ley 8/2021, de 4 de mayo, fijó como nueva fecha de expiración de la prórroga obligatoria o tácita la de 9 de agosto de 2021.
5. Real Decreto Ley 16/2021, de 3 de agosto, fijó como nueva fecha de expiración de la prórroga obligatoria o tácita la de 31 de octubre de 2021.
6. Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, que fijó como nueva fecha de expiración de la prórroga obligatoria o tácita la de 28 de febrero de 2022.

### **3.2 Norma aplicable al presente caso.**

Pues bien, en el presente caso, al vencer la prórroga legal del contrato de arrendamiento estaba en vigor la redacción del art. 2 del Real Decreto Ley 11/2020, de 31 de marzo, dada por Real Decreto Ley 30/2020, de 30 de septiembre, que era del siguiente tenor literal:

«Artículo 2. Prórroga extraordinaria de los contratos de arrendamiento de vivienda habitual.

»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 31 de enero de 2021, 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 hayan fijado otros términos o condiciones por acuerdo entre las partes, o en el caso de que el arrendador haya comunicado en los plazos y condiciones establecidos en el artículo 9.3 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, la necesidad de ocupar la vivienda arrendada para destinarla a vivienda permanente para sí o sus familiares en primer grado de consanguinidad o por adopción o para su cónyuge en los supuestos de sentencia firme de separación, divorcio o nulidad matrimonial».

### **3.3 Precedentes jurisprudenciales en la interpretación del art. 2 del RDL 11/2020, de 31 de marzo .**

Esta Sala, en las sentencias 639/2022, de 4 de octubre y 1820/2023, de 21 de diciembre, 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,

Síguenos en...





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».

### **3.4 Examen de las circunstancias concurrentes y desestimación del recurso.**

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, ni que los arrendadores hubieran comunicado con antelación la voluntad de no prorrogar el contrato, que no se hallaba, por lo tanto, en situación de prórroga tácita, así como que el arrendatario, antes de la extinción del vínculo arrendaticio, interesó someterse a la prórroga extraordinaria de seis meses establecida en el RDL 11/2020, de la que disfrutó hasta el 10 de julio de 2021 - el contrato de arriendo se concertó el 11 de enero de 2018, los tres años vencieron el 10 de enero de 2021, como se hizo constar en el contrato de arrendamiento-, sino que la cuestión controvertida es otra distinta, consistente en determinar que, si aplicada la prórroga extraordinaria de seis meses, caben otras sucesivas por tal periodo de tiempo en virtud de nuevas disposiciones normativas que modificaron el art. 2 del precitado RDL 11/2020 de la manera antes indicada. La respuesta a dicha interrogante ha de ser negativa.

En efecto, tanto el juzgado como la audiencia, en atención a la redacción del art. 2 de esta última disposición normativa y sus sucesivas modificaciones, entienden que no es posible admitir una nueva prórroga por otros seis más, en contra de lo sostenido por los arrendatarios. Los recurrentes se amparan, para mantener dicha tesis, en una consulta formulada y contestada por la Administración sobre tal cuestión a otro ciudadano en una página web ya suprimida. Este argumento de vinculación no nos sirve, dado que no le corresponde a la Administración resolver los conflictos intersubjetivos surgidos de las divergentes interpretaciones de las normas legales, sino a los órganos jurisdiccionales que, de forma exclusiva, ejercen la función de juzgar y ejecutar lo juzgado, y garantizar, de esta manera, a los ciudadanos el derecho fundamental a la tutela judicial efectiva ( art. 24.1 y 117.3 CE).

No entendemos que las sentencias dictadas en ambas instancias realicen una incorrecta interpretación de la ley que deba ser corregida en casación, puesto que, tal y como está redactado el art. 2 del RDL 11/2020 y sus sucesivas modificaciones legales, la prórroga extraordinaria de la vigencia del contrato arrendaticio por seis meses más se establece en función de la fecha que finalice el periodo de prórroga obligatoria, previsto en el artículo 9.1, o el periodo de prórroga tácita, regulado en el artículo 10.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, reguladora del contrato de arrendamiento urbano.

El Legislador distingue entre las prórrogas previstas en la LAU de 1994; es decir, la obligatoria del art. 9.1 y la tácita del art. 10.1, con respecto a la extraordinaria establecida por el precitado RDL 11/2020, las dos primeras derivadas de la normativa general de los contratos arrendaticios, y la tercera de un conjunto normativo excepcional para instaurar unas medidas urgentes complementarias en el ámbito social y económico para hacer frente al COVID-19.

Síguenos en...



Desde luego, el art. 2 de esta última disposición normativa que, como excepcional, es además de interpretación restrictiva, no norma que la prórroga de seis meses, que establece, sea susceptible de ampliarse por ulteriores periodos adicionales de otros seis meses más hasta el Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, último de los dictados en modificación de dicho precepto. Lejos de ello, las sucesivas reformas se limitan a ampliar la fecha en la que vence la prórroga legal, ya sea la obligatoria o tácita del contrato de arrendamiento de vivienda suscrito, para disfrutar del periodo adicional de seis meses, configurado como prórroga extraordinaria, pero por una sola vez. De esta manera, la reforma llevada a efecto por Real Decreto Ley 21/2021, de 26 de octubre, lo que fija es una nueva fecha de la expiración de la prórroga obligatoria o tácita hasta el 28 de febrero de 2022 para que, a partir ella, opere la ampliación del contrato por otros seis meses más, sin que signifique que se extienda la vigencia del contrato de arrendamiento mediante una nueva prórroga extraordinaria acumulativa a las anteriormente disfrutadas y extinguidas.

La interpretación avalada por la parte recurrente carece pues de consistencia argumental para ser acogida, al ser contraria a la literalidad de la norma, al sentido propio de sus palabras como señala el art. 3.1 CC, y no evidenciarse voluntad contraria del legislador que se limitó sucesivamente a ampliar el plazo en que vencían las prórrogas obligatoria y tácita del contrato según lo dispuesto en la LAU, para disfrutar de la prórroga extraordinaria prevista en el RDL 11/2020, sin que, en el preámbulo de dichas normas, se haga referencia a que amplía la prórroga de los seis meses mediante otros periodos iguales, sucesivos y acumulativos. Difícilmente, cabe sustraerse a que la norma señala que cabe la prórroga extraordinaria «por un periodo máximo de seis meses».

Por todo ello, el recurso de casación no debe ser acogido.

#### **CUARTO.- Costas y depósito**

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

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

#### **F A L L O**

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

:

1.º-Desestimar el recurso de casación interpuesto por los demandados D<sup>a</sup>. Ruth y D. Millán contra la sentencia de 20 de junio de 2023, dictada por la sección n.º 19 de la Audiencia Provincial de Madrid, en el recurso de apelación n.º 289/2022.

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

Líbrense 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.

Subir