

1

COMENTARIO DE LAS SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE JUNIO DE 2023 (966/2023) Y 21 DE JUNIO DE 2023 (1006/2023)

Valoración del impacto y de las disputas asociadas a los contratos de arrendamiento como consecuencia de la pandemia del COVID-19

Comentario a cargo de:
AINHOA BARRUTIA URRUTICOECHEA
Asociada del Departamento de Litigación y Arbitraje de Madrid
Cuatrecasas

SENTENCIAS DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 19 DE JUNIO DE 2023 Y 21 DE JUNIO DE 2023

RoJ: STS 2770/2023 – **ECLI:ES:TS:** 2023:2770

RoJ: STS 2896/2023 – **ECLI:ES:TS:** 2023:2896

ID CENDOJ: 28079119912023100009

ID CENDOJ: 28079119912023100010

PONENTE: EXCMO. SR. ANTONIO GARCÍA MARTÍNEZ

PONENTE: EXCMA. SRA. MARÍA DE LOS ÁNGELES PARRA LUCAN

Asunto: Análisis de los requisitos de la reclamación extrajudicial de pago prevista en el art. 22.4 LEC y la posibilidad de flexibilizar el requisito de la fehaciencia en la comunicación. Posibilidad de oponer la cláusula “rebus sic stantibus” en un proceso verbal en el que se ejercitan acumuladamente las acciones de desahucio y reclamación de rentas. Breves valoraciones sobre la

necesidad de comunicar a la otra parte el fin de las negociaciones antes de interponer una demanda judicial y la naturaleza del plazo previsto en el art. 22.4 LEC.

Sumario: 1. Resumen de los hechos. 2. Solución dada en primera instancia. 3. Solución dada en apelación. 4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo. 5. Doctrina del Tribunal Supremo. 5.1. *Sobre los requisitos de la reclamación extrajudicial de pago prevista en el artículo 22.4 LEC.* 5.2. *Sobre la posibilidad de oponer la cláusula “rebus sic stantibus” en un proceso verbal en el que se ejercita la acción de desahucio y reclamación de rentas o cantidades debidas.* 5.3. *Sobre la necesidad de comunicar a la otra parte el fin de las negociaciones antes de interponer una demanda judicial.* 5.4. *Sobre la naturaleza del plazo previsto en el art. 22.4 LEC.* 5.5. *Conclusiones*

1. Resumen de los hechos

Abordamos el análisis de ambas sentencias por su estrecha relación en lo que respecta al impacto y a las disputas asociadas a los contratos de arrendamiento.

La primera de las sentencias referidas enjuicia la demanda interpuesta por los diez propietarios de un inmueble situado en Madrid frente a las arrendatarias Catella Property Spain S.A. y Catella Asset Management Iberia S.L., por virtud de la cual aquéllos reclamaron el desahucio y pago de las rentas dejadas de pagar por los arrendatarios correspondientes a los meses de abril, mayo y junio del año 2020. El importe total de dichas rentas ascendió a 46.361,10 euros.

Las compañías demandadas se opusieron a la demanda alegando, en síntesis, que ya habían abonado las rentas de abril a junio de 2020 y que el retraso en el pago de dichas mensualidades estaba justificado en una negociación entre las partes para la adaptación de la renta contractual a la situación generada por el COVID-19. Más aún, las demandadas alegaron la procedencia de estimar la enervación del desahucio, ya que el requerimiento extrajudicial dirigido por las demandantes carecía de virtualidad, al haberse dirigido contra uno sólo de los arrendatarios.

En íntima relación con el supuesto anterior, la segunda de las sentencias analizadas enjuicia la demanda interpuesta por la Mutualidad General de Funcionarios Civiles del Estado (MUFACE), que arrendó a la demandada, Chiclana Quinto Corporación S.L., un inmueble situado en Madrid. La demandante reclamó el desahucio y el pago de las rentas dejadas de pagar correspondientes a los meses de abril, julio, agosto, septiembre y diciembre de 2019, así como enero y febrero de 2020. El importe de la reclamación ascendió a 145.698,01 euros, más los intereses de demora y las costas procesales.

La demandada se opuso a la demanda, alegando la imposibilidad de pago de las rentas debido al acontecimiento de circunstancias sobrevenidas e imprevisas derivadas de la pandemia originada por el COVID-19.

2. Solución dada en primera instancia

En el primero de los casos analizados, el Juzgado de Primera Instancia núm. 55 de Madrid dictó sentencia el 17 de febrero de 2021 por virtud de la cual desestimó la demanda enervación de la acción de desahucio por parte de los demandados. El juzgado consideró que, habida cuenta de que las partes se encontraban negociando el pago de la renta, el requerimiento extrajudicial remitido a las arrendatarias en ese periodo de negociación carecía de validez a los efectos del art. 22.4 LEC y por ello, al haber acreditado el pago de las rentas reclamadas con anterioridad a dicho requerimiento, la acción debía considerarse enervada. Las costas se imputaron a la parte arrendataria.

En el segundo de los supuestos, el Juzgado de Primera Instancia núm. 59 de Madrid dictó sentencia el 8 de abril de 2021, estimando la demanda de MUFACE y ordenando el desahucio y el pago de las rentas adeudadas por Chiclana Quinto Corporación S.L.

En síntesis, el Juzgado basó su decisión en que los motivos de oposición invocados por la demandada excedían del estrecho marco del juicio verbal de desahucio. Ahora bien, consideró que sería posible alegar como motivo de oposición al desahucio la imposibilidad de pago de las rentas –sin solicitar ninguna modificación de la renta– debido al acontecimiento de circunstancias sobrevenidas e imprevistas derivadas de la pandemia originada por el COVID-19, imposibilidad que consideró que no había quedado acreditada en el caso pues no existían medios de prueba de los que deducir que la actividad del inmueble quedó paralizada.

3. Solución dada en apelación

En el primero de los supuestos, los demandantes interpusieron recurso de apelación frente a la sentencia de primera instancia. La Audiencia Provincial de Madrid consideró que, sin perjuicio de que el burofax de requerimiento de pago fue remitido a una sola de las codemandadas, el mismo era conocido por ambas arrendatarias y por ello, ningún defecto formal cabía reprochar a dicho requerimiento previo.

Más aún, consideró la Audiencia Provincial que, habida cuenta de que las negociaciones no culminaron en ningún acuerdo, no cabía estimar la enervación de la acción. En efecto, a fecha de presentación de la demanda, las demandadas no estaban al corriente del pago de las rentas, momento determinante para verificar la procedencia de dicha enervación.

En el segundo de los casos también se recurrió la sentencia de instancia en apelación por parte de la arrendataria, si bien la Audiencia Provincial de Madrid en su sentencia de 11 de octubre de 2021 confirmó los pronunciamientos de instancia.

4. Los motivos alegados ante el Tribunal Supremo

En el primero de los supuestos analizados, las arrendatarias interpusieron recurso de casación invocando los siguientes cuatro motivos:

- *Primer motivo:* infracción de la doctrina jurisprudencial sobre los requisitos de la reclamación extrajudicial de pago prevista en el artículo 22.4 LEC, al sostener que la reclamación no se dirigió contra uno de los arrendatarios.
- *Segundo motivo:* infracción de la doctrina jurisprudencial sobre la cláusula “*rebus sic stantibus*” por cuanto el retraso en el pago de la renta durante el estado de alarma por el COVID-19 estaba justificado y cabía invocar dicha doctrina sin formular reconvencción.
- *Tercer motivo:* infracción de la doctrina jurisprudencial que impide actuar contra los propios actos basada en el principio de buena fe establecido en el artículo 7.1 CC, al argumentar que los demandantes interpusieron la demanda mientras aún se encontraban negociando la revisión o aplazamiento de la renta.
- *Cuarto motivo:* infracción de la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020 y del artículo 10 del Real Decreto 537/2020, al argumentar que la suspensión de todos los plazos de naturaleza procesal también se aplicaba a lo previsto en el art. 22.4 LEC.

En el segundo supuesto analizado, el recurso de casación se interpone sobre un único motivo: infracción de los arts. 440.3 LEC, 1101 y 1124 CC. Argumenta el recurrente que junto al desahucio se ejercita una acción de reclamación de rentas y por ello el demandado puede invocar la aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus* sin necesidad de formular reconvencción. Este análisis se encuentra relacionado con el Segundo motivo invocado en el primero de los casos.

5. Doctrina del Tribunal Supremo

5.1. Sobre los requisitos de la reclamación extrajudicial de pago prevista en el artículo 22.4 LEC

En este primer apartado abordaremos el análisis que realiza el Tribunal Supremo sobre los requisitos que ha de reunir la reclamación extrajudicial de pago prevista en el art. 22.4 LEC. Recordemos que, de conformidad con este precepto, no cabe enervar la acción de desahucio cuando “*el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, excepto que el cobro no hubiera tenido lugar por causas imputables al arrendador, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación*”.

En el caso que nos ocupa, la parte demandada sostiene que dicho requerimiento de pago fue remitido solamente a una de las codemandadas, lo que provocaría su falta de validez y la posibilidad de enervar la acción de desahucio.

Pues bien, estima el Tribunal Supremo que, si bien el burofax de requerimiento de pago solamente se dirigió formalmente a una de las demandadas, su contenido fue recibido y conocido por ambas. A tal fin, estima el Tribunal Supremo que el motivo de casación “encierra un alegato retórico, de corte puramente formalista y sustancialmente inane”.

En este sentido, se considera acreditado que la comunicación que contenía el requerimiento de pago llegó al conocimiento de las dos codemandadas. Así, al amparo de doctrina jurisprudencial sobre la “fehaciencia” del requerimiento, cuya finalidad “no es someterlo a formalismos insustanciales, sino asegurar que la forma de llevarlo a cabo permite garantizar que llegó a conocimiento del arrendatario, con la claridad suficiente”, la Sala considera dicho requerimiento válido y plenamente eficaz.

La afirmación del Tribunal Supremo nos lleva a reflexionar sobre el concepto de “fehaciencia” en el requerimiento extrajudicial de pago previsto en el artículo 22.4 LEC. Nos encontramos ante un concepto jurídico de gran relevancia en el ámbito procesal civil. En efecto, la normativa procesal, en su afán de garantizar la seguridad jurídica y el derecho de defensa, establece una serie de requisitos formales que deben cumplirse para que un requerimiento de pago sea considerado válido y eficaz.

Consideramos que en Derecho la forma no es un mero adorno o un formalismo vacío, sino que cumple una función esencial. La forma es la que dota de certeza y seguridad a los actos jurídicos, permitiendo que las partes y los operadores jurídicos conozcan con precisión los efectos y consecuencias de sus actos. En el caso del requerimiento de pago, la forma es la que asegura que el deudor ha sido efectivamente informado de la deuda y de la necesidad de satisfacerla, lo que constituye un presupuesto indispensable para el ejercicio posterior de acciones judiciales.

En el supuesto analizado, el Tribunal Supremo ha interpretado que, aunque el burofax de requerimiento de pago se dirigió formalmente a una sola de las demandadas, el hecho de que ambas tuvieran conocimiento efectivo del mismo satisface la exigencia de fehaciencia. En este sentido, el Tribunal argumenta que lo sustancial no es la observancia de una forma determinada, sino la constatación de que el requerimiento ha sido efectivamente conocido por el destinatario, lo cual es coherente con la finalidad del acto de comunicación.

Ahora bien, es importante señalar que la forma no debe ser desestimada. La forma es la que establece un marco de actuación claro y predecible para las partes y para el sistema jurídico en su conjunto. La exigencia de que ciertos actos se realicen de manera formal no es un capricho, sino una garantía de que se respetarán los derechos de todas las partes involucradas. En el caso del requerimiento de pago, la forma prescrita por la ley busca evitar situaciones de indefensión y asegurar que el deudor tenga la oportunidad

de cumplir con su obligación o de oponerse a ella antes de que se inicie un proceso ejecutivo.

En conclusión, aunque la jurisprudencia pueda flexibilizar la interpretación de la fehaciencia para evitar formalismos insustanciales, no debe perderse de vista que la forma tiene una función protectora de derechos fundamentales. La forma es la que garantiza la transparencia y la equidad en el tráfico jurídico, y su observancia es esencial para la validez y eficacia de los actos jurídicos. Por tanto, la fehaciencia del requerimiento extrajudicial de pago debe ser entendida como un equilibrio entre la flexibilidad necesaria para adaptarse a las circunstancias del caso concreto y la rigurosidad precisa para proteger los derechos de las partes.

5.2. *Sobre la posibilidad de oponer la cláusula “rebus sic stantibus” en un proceso verbal en el que se ejercita la acción de desahucio y reclamación de rentas o cantidades debidas*

En este segundo apartado, abordamos la posibilidad de oponer la cláusula “rebus sic stantibus” en un proceso verbal en el que, *a priori*, las causas de oposición están circunscritas a la prueba del pago.

El Tribunal Supremo, a nuestro juicio acertadamente, considera en la primera sentencia analizada que en el juicio verbal en el que únicamente se ejercita la acción de desahucio por falta de pago el demandado solamente puede alegar y probar el hecho del pago –a salvo de las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación–.

Por el contrario, en el juicio verbal en el que la acción de desahucio por falta de pago se acumula a la reclamación de rentas o cantidades debidas, considera el Tribunal Supremo que nos encontramos ante un proceso plenario en el que la cognición no se limita al mero hecho y prueba del pago, sino que el demandado podrá alegar razones que excedan de la mera acreditación del pago.

En el supuesto analizado, las recurrentes no niegan que hayan dejado de pagar las rentas correspondientes a los meses de abril, mayo y junio a la fecha de su devengo. Es más, reconocen que la renta del mes de abril de 2020 se pagó el 26 de junio posterior (el mismo día en el que se presentó la demanda) y que las rentas de los meses de mayo y junio se pagaron el 13 de julio. Ahora bien, sostienen que el retraso en el pago de los meses de abril a junio estaba plenamente justificado en aplicación de la cláusula *rebus sic stantibus*, de acuerdo con la cual la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias en las que se basó la relación contractual, a consecuencia de la crisis generada por la COVID-19 y la consiguiente declaración del estado de alarma, ampararía la modificación del contrato en cuanto al plazo de vencimiento de las rentas devengadas esos meses.

Sin perjuicio de lo anterior, considera el Tribunal Supremo que el planteamiento de la cláusula mencionada introduce una nueva pretensión en el

proceso y por ello, amplía su objeto, lo que requiere su formulación expresa mediante una demanda reconvenional. En este sentido, considera la reclamación de modificación de las rentas impagadas como consecuencia del COVID-19 constituye una nueva acción que debe sustanciarse con todas las garantías, permitiendo a la parte reconvenida oponerse fundadamente a dicha petición.

Siguiendo su argumentación, considera la Sala que para que se admita la reconvenición es necesario que ésta no conlleve la improcedencia del juicio verbal, así como que exista conexión entre las pretensiones de la demanda reconvenional y las que sean objeto de la demanda principal. En el supuesto de autos, es evidente que lo pretendido en la reconvenición guarda una íntima relación con lo pretendido en la demanda.

Más aún, dicha conexión encuentra 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 la resolución definitiva.

Y es que, en definitiva, la solución anterior está en plena sintonía con el criterio que ha guiado al legislador en sus sucesivas reformas de nuestra Ley rituarial, 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 reduciendo.

Compartimos la última consideración del Tribunal Supremo, consistente en que la no admisión de la reconvenición colisionaría con la modificación introducida por la Ley 37/2011, de 10 de octubre, de medidas de agilización procesal en el art. 440.3 LEC. En efecto, de no admitir la reconvenición, el demandado se vería obligado a plantear 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, sino que sería absolutamente antieconómico y dividiría injustificadamente en dos procesos una controversia que se podría resolver en uno solo.

Para nuestra sorpresa, el Tribunal Supremo alcanza una solución distinta en la segunda de las sentencias analizadas.

En este segundo supuesto, la recurrente argumentó 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*.

El Tribunal Supremo comparte ahora dicha argumentación y afirma que, en virtud del último inciso del primer párrafo del art. 440.3 LEC, 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 en parte, la cantidad reclamada.

En este sentido, la acumulación de la acción de reclamación de cantidad a la acción de desahucio permitiría 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, la Sala concluye que 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.

Podemos observar que la jurisprudencia del Tribunal Supremo en las sentencias analizadas se enfrenta a una aparente contradicción en el tratamiento de la cláusula “*rebus sic stantibus*”. En la primera sentencia analizada, el Tribunal Supremo establece que, en un juicio verbal de desahucio por falta de pago acumulado con la acción de reclamación de cantidades, el demandado se debe limitar a alegar y probar el pago de las rentas, salvo en lo que respecta a la posibilidad de enervación del desahucio. Esta interpretación restringe la defensa del demandado a la mera prueba del cumplimiento de sus obligaciones contractuales, sin considerar circunstancias extraordinarias que pudieran justificar un incumplimiento temporal. La admisión de la cláusula “*rebus sic stantibus*” como motivo de oposición requeriría, según esta sentencia, la formulación de una demanda reconvenional, lo que implica una ampliación del objeto del proceso y, por ende, una tramitación más compleja y dilatada.

Sin embargo, en la segunda sentencia, el Tribunal Supremo parece adoptar una postura más flexible, permitiendo que, en el juicio de desahucio acumulado con la acción de reclamación de cantidades, el demandado pueda oponer excepciones que cuestionen la procedencia del pago.

Esta segunda interpretación amplía el margen de defensa del demandado, permitiendo que se aleguen circunstancias que podrían eximir, al menos parcialmente, la obligación de pago y, por consiguiente, afectar a la procedencia del desahucio.

La contradicción entre ambas sentencias radica en la diferente valoración de la posibilidad de oponer la cláusula “*rebus sic stantibus*” sin necesidad de recurrir a una reconvenición, lo que en la primera sentencia se ve como una ampliación indebida del proceso y en la segunda como una interpretación acorde con la agilización procesal promovida por la legislación.

5.3. Sobre la necesidad de comunicar a la otra parte el fin de las negociaciones antes de interponer una demanda judicial

Abordamos en el presente apartado la clásica regla “*venire contra factum proprium non valet*”, de elaboración y desarrollo jurisprudencial, que constituye una manifestación del principio de buena fe, como límite al ejercicio de los derechos subjetivos que impone el artículo 7 del Código Civil.

En la primera de las sentencias analizadas los recurrentes defienden en segunda instancia que los recurridos, al interponer la demanda cuando habían aceptado negociar un posible acuerdo sobre la revisión o el aplazamiento de la renta, actuaron contra sus propios actos y violentaron la expectativa razonable que ellas se habían generado de que no lo harían.

Pues bien, el Tribunal Supremo reproduce lo afirmado en su sentencia 523/2010, de 22 julio, al defender que la doctrina de los actos propios “protege la confianza creada por la apariencia, que impone un deber de coherencia y limita la libertad de actuar cuando se han creado unas expectativas razonables, pues el comportamiento supone en tal caso la expresión inequívoca de una determinada voluntad en referencia a una relación jurídica o situación de hecho que impide la admisión como legítimo de un posterior comportamiento contradictorio”.

A fin de considerar de aplicación la doctrina de los actos propios, estima el Tribunal Supremo que deben concurrir los siguientes requisitos: (i) una conducta jurídicamente relevante previa y consciente de sus consecuencias, lo que exige “un comportamiento con conciencia de crear, modificar, extinguir o esclarecer una determinada situación jurídica”; (ii) que tal conducta tenga una significación inequívoca e incompatible con la posterior; y que (iii) las expectativas defraudadas por la actuación posterior sean razonables.

Pues bien, por un lado, la Audiencia Provincial estimó que el supuesto de autos no podía enmarcarse en dicha doctrina. En efecto, argumentó que las recurrentes solicitaron una condonación de las rentas, lo que no fue aceptado por los recurridos. Posteriormente, estos propusieron un aplazamiento del 50% de las rentas debidas y al no llegarse a ningún arreglo, enviaron el requerimiento de pago. Continúa la Audiencia Provincial argumentando que, tras haberlo recibido el día 25 de mayo, las recurrentes iniciaron nuevamente contactos con los recurridos para negociar el pago de las rentas debidas, así como el contrato. Finalmente, habida cuenta de que en dichas conversaciones no se llegó a ningún acuerdo, los recurridos interpusieron la correspondiente demanda judicial treinta días después.

A la vista de lo anterior, considera el Tribunal Supremo que a los recurridos no se les puede reprochar una actuación contraria a sus propios actos, por los siguientes motivos. Por un lado, porque del relato de hechos se deduce que no tenían voluntad de revisar la renta o de aplazar el pago de las cantidades satisfechas con un alcance mayor al de la oferta ya rechazada por las recurrentes. Y, por otro lado, porque considera que la interposición de la demanda no constituye un hecho incompatible con la existencia de negociaciones previas dirigidas a la consecución de un acuerdo que evitase su presentación.

Al hilo de lo anterior, nos preguntamos si la doctrina del Tribunal Supremo está alineada con los principios que rigen el ámbito de las negociaciones contractuales, como son la buena fe y la lealtad procesal.

Estos principios no solo se encuentran arraigados en la ética profesional de los abogados, como se refleja en nuestro Código Deontológico, sino que

también son aplicables de manera generalizada en las relaciones jurídicas. La obligación de comunicar el fin de las negociaciones antes de proceder con una demanda judicial se sustenta en estos principios y busca preservar la confianza entre las partes y evitar actuaciones sorpresivas que puedan perjudicar la posición de la contraparte.

Más aún, la seguridad jurídica se fortalece cuando las partes tienen certeza sobre el estado de las negociaciones. La comunicación clara del fin del diálogo contribuye a este fin y evita malentendidos que podrían derivar en litigios innecesarios.

En conclusión, consideramos que la obligación de comunicar el fin de las negociaciones antes de interponer una demanda judicial es una extensión lógica de los principios de buena fe y lealtad procesal. Esta práctica no solo es coherente con las normas deontológicas aplicables a los abogados, sino que también promueve una conducta ética y transparente entre las partes en cualquier ámbito de negociación.

5.4. Sobre la naturaleza del plazo previsto en el art. 22.4 LEC

En cuarto lugar, abordamos las consideraciones que efectúa el Tribunal Supremo sobre la naturaleza del plazo previsto en el art. 22.4 LEC.

Recordemos que, conforme a lo dispuesto por el art. 22.4 LEC, no cabe declarar enervada la acción de desahucio: “cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario por cualquier medio fehaciente con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación”.

Por su parte, conforme a la disposición adicional cuarta del Real Decreto Ley 463/2020, de 14 de marzo: “los plazos de prescripción y caducidad de cualesquiera acciones y derechos quedarán suspendidos durante el plazo de vigencia del estado de alarma y, en su caso, de las prórrogas que se adoptaren”.

Pues bien, en el supuesto de autos, sostienen las recurrentes que cuando fueron requeridas de pago, el 25 de mayo de 2020, el plazo de enervación del art. 22.4 LEC estaba suspendido por aplicación de lo dispuesto en la disposición adicional cuarta del Real Decreto 463/2020, de 14 de marzo. Toda vez que este plazo no se reanudó hasta el 4 de junio de 2020, y habida cuenta de que la demanda se presentó el 26 de junio de 2020, es decir, antes de que transcurrieran 30 días desde esa fecha, defienden las recurrentes que cabe la enervación del desahucio.

A la vista de lo anterior, el Tribunal Supremo considera que la tesis de las recurrentes no puede ser aceptada, puesto que parte de la premisa de que la disposición adicional mencionada es de aplicación. La Sala no comparte esta premisa, ya que el periodo temporal que se menciona en el art. 22.4 LEC para la realización del requerimiento de pago (con, al menos, treinta días de antelación a la presentación de la demanda) no constituye un plazo de prescripción o de caducidad de derechos o acciones.

Así las cosas, el Tribunal Supremo establece una distinción crucial entre los plazos de prescripción o caducidad de derechos o acciones y el plazo establecido en el artículo 22.4 LEC para el requerimiento de pago en los procedimientos de desahucio. La interpretación del Tribunal se centra en la naturaleza jurídica de dicho plazo, que no se encuadra dentro de los plazos cuya suspensión se contempló en la disposición adicional cuarta del Real Decreto Ley 463/2020, durante el estado de alarma. Esta distinción es fundamental, ya que el plazo del artículo 22.4 LEC se configura como un requisito previo para rechazar o no la enervación de la acción de desahucio, y no como un término que afecte a la vigencia o ejercicio de un derecho o acción cuya extinción se regule por prescripción o caducidad.

Este criterio del Tribunal Supremo subraya la importancia de no generalizar las medidas excepcionales adoptadas en situaciones de crisis, como el estado de alarma, y de interpretarlas de manera restrictiva, atendiendo a su espíritu y finalidad. La decisión del Tribunal aporta claridad al ordenamiento jurídico y asegura la protección de los derechos de los arrendadores, evitando que se extienda indebidamente la aplicación de normas excepcionales a supuestos no previstos expresamente en ellas, lo cual podría llevar a una paralización de los procedimientos judiciales y a una inseguridad jurídica.

5.5. Conclusiones

Primera

El Tribunal Supremo ha establecido que el requerimiento de pago previsto en el art. 22.4 LEC debe ser fehaciente, pero no exige una forma determinada, sino que basta con que se acredite que el destinatario ha conocido su contenido

Segunda

El Tribunal Supremo ha admitido que en el juicio verbal de desahucio por falta de pago acumulado con la acción de reclamación de cantidades, el demandado puede oponer la cláusula *rebus sic stantibus* como excepción al pago, sin necesidad de formular reconvencción, siempre que se alegue y pruebe la alteración extraordinaria e imprevisible de las circunstancias contractuales derivadas de la pandemia del COVID-19.

Tercera

El Tribunal Supremo ha rechazado que la interposición de la demanda de desahucio mientras se mantenían negociaciones entre las partes suponga una actuación contraria a los propios actos o al principio de buena fe, siempre que

no se haya generado una expectativa razonable de que no se iba a ejercitar la acción judicial.

Cuarta

El Tribunal Supremo ha aclarado que el plazo de treinta días previsto en el art. 22.4 LEC para el requerimiento de pago no es un plazo de prescripción o caducidad de derechos o acciones, sino un requisito previo para rechazar o no la enervación del desahucio, y que por tanto no se vio afectado por la suspensión de los plazos procesales durante el estado de alarma.