

## 6.

### SENTENCIA DEL TRIBUNAL SUPREMO DE 12 DE ENERO DE 2007

#### El impago del IBI por el arrendatario faculta para promover el desahucio

Comentario a cargo de:

CRISTINA DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ

*Profesora Titular de Derecho civil (Universidad Complutense de Madrid)*

#### SENTENCIA DE 12 DE ENERO DE 2007

*Ponente: Excmo. Sr. Don Antonio Salas Carceller*

**Asunto:** Se declara como doctrina jurisprudencial que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles, en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1<sup>a</sup> del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964.

Cuando la causa 1.<sup>a</sup> del artículo 114 se refiere a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquellas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable.

Si bajo la vigencia del texto refundido de 1964 eran las correspondientes a diferencias en el coste de servicios y suministros y las derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, ahora la consideración del texto de la nueva Ley lleva a estimar que esta nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI ha de merecer igual consideración, de forma que su impago –en cuanto supone el incumplimiento de una obligación dineraria añadida a la esencial de abono de la renta– faculta al arrendador para instar la resolución del contrato.

# **Comentario de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007**

## **El impago del IBI por el arrendatario faculta para promover el desahucio**

CRISTINA DE AMUNÁTEGUI RODRÍGUEZ

*Profesora Titular de Derecho Civil (Universidad Complutense de Madrid)*

### **Resumen de los hechos**

Ante el Juzgado de Primera Instancia de Santander se formula demanda por D.<sup>a</sup> Araceli contra D.<sup>a</sup> Rita, por los trámites del juicio verbal, solicitando el desahucio por falta de pago de la renta y cantidades asimiladas y condena al pago de determinadas cantidades en concepto de rentas adeudadas, de deudas a la comunidad de propietarios y al pago de la cuantía del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

El Juzgado de Primera Instancia dictó Sentencia con fecha 6 de octubre de 2001 estimando parcialmente la demanda, declarando no haber lugar al desahucio y condenando a la demandada al pago de la cantidad de 75.576 pesetas, en concepto de cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles del año 2000. Posteriormente, mediante aclaración de sentencia, se fija el pago en la cantidad de 72.576 pesetas, correspondientes al año 2001 y no al 2000.

Ambas partes interponen recurso de apelación ante la Audiencia Provincial de Santander, que con fecha 5 de julio de 2002, estimando parcialmente el recurso y revocando en parte el pronunciamiento de Primera Instancia, dicta Sentencia por la que declara resuelto, de pleno derecho, el contrato de arrendamiento por falta de pago de cantidades asimiladas a la renta, condenando a la demandada a desalojar la vivienda –con apercibimiento de lanzamiento– y a satisfacer a la demanda la cantidad de 75.313 pesetas.

Contra la Sentencia se formalizó recurso de casación fundado en dos motivos:

I.- Por infracción del artículo 114, 1<sup>a</sup> del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 14 de diciembre, en relación con el artículo 99 del mismo, así como aplicación indebida del artículo 27.2 A) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, alegando la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales de Alicante y de Asturias sobre la consideración del impago por el arrendatario del impuesto de bienes inmuebles como causa de resolu-

ción del contrato de arrendamiento anterior a la entrada en vigor de la Ley citada en último lugar.

II.- Por infracción del artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de noviembre, alegando la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales, con cita de Sentencias de las Audiencias de Santa Cruz de Tenerife y Asturias las cuales, según sostiene la parte recurrente, defienden una posición diferente a la adoptada por la sentencia impugnada sobre la forma de reclamación al arrendatario del importe del impuesto de bienes inmuebles.

## COMENTARIO

**Sumario:** 1.- Introducción. 2.- Consideraciones generales sobre el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. 3. Régimen de la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles atendiendo a la fecha del contrato de arrendamiento. 4. Doctrina contradictoria seguida por las Audiencias Provinciales en el tratamiento de la cuestión. 5. Argumentos invocados contra la posibilidad de acudir a la resolución del contrato por el impago del Impuesto de Bienes Inmuebles. 6. Argumentos a favor de la posibilidad de acudir a la resolución y al correspondiente desahucio. 7 Otras cuestiones que plantea la Sentencia. 8. Bibliografía.

### 1. Introducción

En esta Sentencia el Tribunal Supremo pone fin a uno de los aspectos que, respecto a la posible reclamación del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI, en adelante) a los arrendatarios de contratos anteriores a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, enfrentó a la doctrina de las Audiencias Provinciales a partir de la entrada en vigor de la mencionada norma, con una notable dosis de inseguridad jurídica e incluso, en opinión de algunos, de trato discriminatorio para el justiciable [GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. (2005) p.12], ignorante de la tendencia que seguiría el Tribunal en el supuesto particular demandado.

En concreto se trata de la posible consideración de la repercusión del pago del importe de la cuota del IBI como cantidad asimilada a la renta cuyo impago permita al arrendador, en consecuencia, acudir a la resolución del contrato y al correspondiente desahucio, mencionándose como Sentencias de contraste, en contra y a favor, las resoluciones de las Audiencias Provinciales de Alicante (Sentencias de 12 de abril de 2000 y 17 de octubre de 2001, ambas de la Sección 5) y de Asturias (Sentencias de 18 de septiembre de 1998 y 13 de marzo de 2000, dictadas por la Sección 4) respectivamente.

No se plantean en el recurso, o planteándose pero no admitiéndose no se pronuncia la Sentencia sobre las mismas, cuestiones tales como la posible reclamación de los impuestos satisfechos por el arrendador de las anualidades ante-

riores a aquella que se reclama; la exigencia o no de un requerimiento previo y la manera de llevarlo a cabo; la forma de poder realizar el pago por el arrendatario (de una sola vez, en dos plazos, o fraccionado en los recibos mensuales); la necesidad o no de que haya satisfecho el arrendador el pago del impuesto con anterioridad a reclamarlo al arrendatario; o, incluso, la posible admisibilidad de un pacto en contra de la repercusión; apreciaciones, todas ellas, sobre las que tampoco existe un único criterio de decisión entre los jueces y que han determinado una notable cantidad de pronunciamientos judiciales contradictorios debidos a la falta de precisión en los textos legales.

No obstante, el comentario se centrará especialmente en el aspecto apuntado de la posibilidad de acudir a la resolución del contrato de arrendamiento por el impago por el arrendatario del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles.

Desde la entrada en vigor de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos han sido numerosos los procedimientos resueltos sobre todas estas materias motivados especialmente, como ha sucedido en otros tantos aspectos, por la compleja interpretación de las Disposiciones Transitorias de la Ley vigente y por la dificultad de pasar, con la única excepción del conocido como Decreto Boyer de 1985, de una legislación tuitiva hasta el extremo de los intereses y derechos del arrendatario, plasmada en cuestiones tales como la limitación de renta, el sistema de prórrogas forzosas y el carácter taxativo de las causas de resolución del contrato, a otra regida por el principio de autonomía de la voluntad en la que impera la libertad en el establecimiento de la renta y demás cantidades que deberá abonar el arrendatario y en la facilidad para el arrendador de poder poner fin al contrato.

Según palabras pronunciadas por nuestra doctrina la falta de pago ha pasado a erigirse en el eje del sistema resolutorio de la vigente LAU, y de nuevo, como tantas veces acaece, hemos pasado pendularmente desde un extremo al contrario [GUILARTE GUTIERREZ, V. (1999), p. 1].

Por ello, para exponer de una forma ordenada el desarrollo de este comentario habrá que diferenciar, antes de entrar en el análisis del tratamiento judicial de la cuestión, el régimen de los contratos de arrendamiento llevados a cabo en tres momentos distintos: a partir de la entrada en vigor de la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, entre el año 1985 y la publicación de la Ley actual, y los anteriores a 1985, regidos en su totalidad por la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, realizando previamente algunas consideraciones de carácter general sobre el Impuesto de Bienes Inmuebles.

## **2. Consideraciones generales sobre el impuesto de bienes inmuebles**

El Real Decreto Legislativo 2/2004 de 5 de marzo, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales (BOE de 9 de marzo de 2004), dispone en el art.60 en cuanto a la naturaleza del Impuesto de

Bienes Inmuebles que “*es un tributo directo de carácter real que grava el valor de los bienes inmuebles en los términos establecidos en esta Ley*”.

Si bien el sujeto pasivo es el propietario, en cualquier caso, permite el art.63 del Real Decreto Legislativo que, conforme a las normas de derecho común, pueda repercutirse en algunos casos la carga tributaria soportada, y específicamente una de las normas que permite esa traslación es la legislación sobre arrendamientos urbanos, conforme a lo dispuesto en la Disposición Transitoria segunda, apartado C), número 10.2 de la Ley de 1994.

La posible repercusión del impuesto al arrendatario en ningún caso implica un cambio en el sujeto pasivo que continúa siendo el arrendador, por lo que, pese a que pudiera parecer contradictorio, nada obsta a que el arrendador pueda llevar a cabo aquella con independencia del pago real del impuestos [así GUILARTE GUTIERREZ, V. (1997), p. 159, o LOZANO ROMERAL, D. (1994), p. 308, considerando que la persecución del impuesto por la Administración es ajena a las relaciones internas entre el arrendador y el arrendatario], si bien en algunos pronunciamientos judiciales se considera que lo que asiste al arrendador es una mera acción de repetición, de reembolso o reintegro de lo pagado que impediría poder reclamar al arrendatario la cuota si no ha sido previamente satisfecha por el propietario, opinión que también se ha mantenido en el marco de la doctrina por algunos autores [AGUILAR RUIZ, L. (1999), p. 61, o ATAZ LÓPEZ, J. (2002), p. 465], llegando a manifestar algunos que de no ser así podría derivarse un enriquecimiento injusto para el arrendador [CONTIJOCH PRATDESABA, R. (1989), p. 204].

Quedan de esta manera perfectamente escindidas la relación tributaria de carácter público entre el arrendador y hacienda, y la relación civil privada entre el arrendador y el arrendatario [AGUILAR RUIZ, L. (1990), p. 5].

En consonancia con esta afirmación no podrá el arrendador repercutir otras cantidades como posibles recargos o sanciones que tan sólo serán de su incumbencia, planteándose la doctrina algunos problemas en cuanto a los recargos municipales en favor de ciertas áreas metropolitanas que deberían quedar incluidos en sentir de algunos [GUILARTE GUTIERREZ, V. (1997), p. 161], entendiendo otros, por el contrario, que al no integrar los recargos la cuota del impuesto no es posible repercutirlos [CAPILLA RONCERO, F. (1994), p. 462, o MENÉNDEZ MORENO, A. (2002), p. 979].

### **3. Régimen de la repercusión del Impuesto de Bienes Inmuebles atendiendo a la fecha del contrato de arrendamiento**

El juego de las Disposiciones Transitorias de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 determina la necesidad de diferenciar el régimen a aplicar en cuanto al traslado de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles según la fecha del contrato de arrendamiento en los tres grupos siguientes:

— En los contratos realizados conforme a la vigente Ley de Arrendamientos Urbanos, esto es los posteriores al 1 de enero de 1995, es posible que, mediante pacto, asuma el arrendatario el pago del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles, conforme se deduce de los términos del art. 20.

Si bien el texto no se refiere específicamente a este impuesto en su apartado primero al mencionar los tributos que no sean susceptibles de individualización, ya que el IBI es perfectamente individualizable, claramente estaría pensando en él a lo largo del texto deduciéndose tal conclusión de la referencia a la periodicidad del mismo, a su incremento y a que el sujeto pasivo sea el arrendador, características, todas ellas, propias del Impuesto referido [así ATAZ LÓPEZ, J. (2002), pp. 463 y ss.; por el contrario otros lo consideran directamente incluido en el texto, por todos, FÍNEZ RATÓN, J.M. (1995), p. 248].

El impago de la cantidad correspondiente constituye, sin duda alguna al respecto, causa de resolución de contrato según determina el art.27 al regular el incumplimiento de obligaciones. En concreto dispone el número segundo, apartado a) del mencionado precepto que *“el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por las siguientes causas: la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario”*.

La finalidad de la norma reside en establecer claramente como causa de resolución la falta de pago de toda cantidad que pudiera corresponder al arrendatario, tenga ésta un origen convencional o legal, equiparando a los mismos efectos el impago de cualquiera de los conceptos debidos por aquel.

Sea porque lo hayan pactado las partes, sea porque la ley autorice la repercusión de determinadas cantidades al arrendatario, se unifica la posible consecuencia asociada al incumplimiento que posibilitará solicitar la resolución del contrato y el correspondiente desahucio acudiendo para ello a los trámites del juicio verbal, según dispone el art. 250, 1. 1.º de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil, que en la materia vino a sustituir lo dispuesto en los arts. 38 y ss. de la Ley de 1994 sobre los procesos arrendaticios.

Ciertamente la resolución del contrato queda facilitada al permitir acudir a la misma por cualquier falta de pago, en clara contradicción con el limitativo y restrictivo sistema anterior.

— En aquellos contratos realizados antes de 1995 pero después de la entrada en vigor del Real Decreto Ley 2/1985, de 30 de abril, sobre Medidas de Política Económica, habrá que estar igualmente a lo previsto por los interesados al permitirse por la norma la liberalización de las rentas y establecerse la supresión de la prórroga legal.

El legislador al publicar la vigente Ley de Arrendamientos de 1994 no consideró necesario someter tales contratos a las previsiones adoptadas para los anteriores, por lo que según la Disposición Transitoria 1.<sup>a</sup> no les es de aplicación todo lo dispuesto en la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup>, en cuanto a las posibles re-

percusiones de cantidades correspondientes a obras o impuestos o formas de actualización de la renta.

La simple supresión de la prórroga forzosa permite poner fin al contrato por el mero transcurso del plazo, considerando el legislador suficiente tal previsión para garantizar los derechos del arrendador sin considerar necesario concederle otros que tiendan a atenuar el efecto perjudicial de las limitadas rentas.

— Son precisamente los contratos llevados a cabo bajo la vigencia de la Ley de 1964 los que plantean especiales problemas por el carácter restrictivo de algunos de sus preceptos, y por causa de las, ya mencionadas, complejas Disposiciones Transitorias de la Ley de 1994 que en algunos puntos pueden presentar aspectos contradictorios en su interpretación y correspondiente aplicación.

Clara y rotundamente la Disposición Transitoria segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, aplicable a los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, determina en su apartado A) en cuanto al régimen normativo de estos contratos que: *“Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de alquiler del texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, salvo en las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria”*.

Dentro de esas modificaciones encontramos en el apartado C) de la misma Disposición, entre un elenco de derechos reconocidos al arrendador, que el número 10.2 dispone específicamente lo que sigue: *“Podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles que corresponda al inmueble arrendado. Cuando la cuota no estuviese individualizada se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda”*.

Ninguna duda por tanto en cuanto a la posible repercusión al arrendatario, no de los posibles incrementos que hubiera experimentado el impuesto como permitían legislaciones anteriores para algunas cargas o tributos, sino de la totalidad de la cuota del mismo.

La finalidad de la posible reclamación al arrendatario de esas cantidades se pone de manifiesto en la Exposición de Motivos de la Ley de 1994, en su apartado 6 referido a los contratos existentes a su entrada en vigor, justificando que se opta por una solución que intenta conjugar el máximo de sencillez posible con el trato equilibrado de las distintas situaciones en que las partes en conflicto se encuentran. Como desarrollo de ese principio menciona expresamente el texto conceder a los arrendadores el derecho a disfrutar de beneficios en el Impuesto sobre Bienes Inmuebles —entre otros—, mediante la imputación de sus importes a los arrendatarios.

Se trata así de intentar compensar de alguna forma al arrendador de la fuerte protección proporcionada al arrendatario [SALAS CARCELLER, A.

(2007), p. 2], en pretender buscar medios que eviten que la postura del arrendador continúe en el estado de precariedad en que se encontraba en algunos contratos por obra de la legislación anterior. En descriptivas palabras formuladas por la doctrina: “como las rentas de estos arrendamientos normalmente se cifran en una cuantía bajísima y las posibilidades de actualización son bastantes limitadas, se intenta con la regulación de este apartado evitar que los arrendadores soporten una situación excesivamente gravosa. Luego persigue la norma reequilibrar la posición de las partes, en lo que se refiere a los costes, no cubiertos por la exigüidad de la renta, y que de no existir esta norma hacen ruinoso la condición de arrendador” [CAPILLA RONCERO, F. (1994), p. 461].

Ninguna duda existe por tanto sobre la incuestionable posibilidad de trasladar al arrendatario el importe de la cuota del IBI que asiste al arrendador, reconociéndose así por la totalidad de los pronunciamientos judiciales recaídos.

Lo que ya no queda tan claro, y este es precisamente el supuesto del que se ocupa la Sentencia, es qué consecuencias se derivan del posible impago por el arrendatario de esta cantidad y si puede considerarse este como posible causa de resolución de contrato.

Atendiendo a lo previsto en la propia Disposición Transitoria habría que acudir en cuanto a las causas o motivos de resolución, no al artículo 27 de la vigente Ley de 1994, sino al art.114 de la anterior Ley de 1964 aplicable por el juego de las transitorias y que en concreto dispone en el número 1.º que procederá por “*la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan*”.

Planteada así la problemática, lo que determina el Tribunal Supremo en esta sentencia, si bien no ha sido el criterio seguido de modo uniforme por las Audiencias como se verá, es trasladar el problema a la posible consideración del impago por el arrendatario de la cuota trasladada del Impuesto sobre Bienes Inmuebles como posible cantidad asimilada a la renta, permitiendo acudir a la resolución del contrato y al consiguiente desahucio.

Al considerarse la repercusión de la cuota íntegra del IBI como una obligación de carácter legal para el arrendatario se discute por la doctrina la posible eficacia de un pacto en contra, dividiéndose las opiniones al no quedar regulada con claridad la cuestión en la Disposición Transitoria 2.ª de la Ley de 1994. La ley menciona al final del apartado C) (otros derechos del arrendador) que “*se exceptúa el supuesto en que por pacto expreso entre las partes todos estos gastos sean por cuenta del arrendador*”, pero lo hace en el número 10.5, relativo al coste de los servicios y suministros, por lo que algunos circunscriben la posible exclusión tan sólo para este supuesto y no para el resto de las cantidades expresadas en el apartado.

Las posturas mantenidas al respecto van desde considerar ineficaz el pacto en contra por tratarse de un traslado y no de una repercusión [FUENTES LOJO, V. (2007), p. 612], o por el carácter imperativo de las Disposiciones Transitorias que deben prevalecer sobre cualquier eventual pacto en contrario, reco-

nociendo además la dificultad de que en la práctica pudiese existir un contrato anterior a 1985 en el que se recogiese tal disposición, teniendo en cuenta el estado de la legislación en ese momento [GUILARTE GUTIERREZ, V. (1997), p. 218 y 219]; a permitir excluir este traslado por la expresada voluntad de las partes, bien por aplicación directa o analógica del inciso final del apartado [CAPILLA RONCERO, F. (1994), p. 462]; o, finalmente, admitir o no el pacto según la fecha del contrato, pues si es posterior a 1964 existe libertad de estipulación entre los sujetos [ver BERMÚDEZ BALLESTEROS, M.<sup>a</sup> S. (1997), pp. 4 y 5, y las referencias doctrinales y jurisprudenciales allí recogidas].

#### **4. Doctrina contradictoria seguida por las Audiencias Provinciales en el tratamiento de la cuestión**

Una vez descrito el estado de la cuestión en sus términos generales es posible entrar en las distintas líneas de doctrina seguidas por las Audiencias, en contra y a favor de la resolución por impago de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, para detenerme después en los argumentos utilizados por la Sentencia del Supremo, debiendo destacar ya que no son precisamente las sentencias invocadas como de contraste por el recurrente las más detalladas en el estudio y análisis de la cuestión.

Aunque existe una tendencia mayoritaria a favor de la solución de la resolución han sido numerosos, y en muchos casos profusamente argumentados, los pronunciamientos contrarios a la misma.

Como exponente de las distintas tendencias resulta ilustrativo consultar las encuestas publicadas por la Revista Sepín [núm.186 (1998), núm.196 (1999) y núm. 223 (2002), coordinadas por el magistrado MARINA MARTÍNEZ-PARDO, J.] realizadas entre magistrados del Tribunal Supremo y de Audiencias Provinciales en las que se plantea repetidamente la posibilidad de acudir al desahucio por el impago de las cuotas del IBI por parte del arrendatario. Siendo mayoritaria la respuesta afirmativa, sorprende la variedad de argumentos esgrimidos para mantener tal posición, o la contraria, atendiendo al texto de la vigente Ley de Arrendamientos, al de la legislación anterior o incluso considerando determinantes en el esclarecimiento de la cuestión las normas procesales de desarrollo de las pretensiones de las partes, mismas conclusiones a las que permite llegar, lógicamente, el análisis de los pronunciamientos judiciales recaídos sobre el particular.

En muchas ocasiones las propias resoluciones de las Audiencias recogen las dos líneas de pensamiento existentes, con abundantes referencias a otras sentencias y a los distintos argumentos esgrimidos por cada una, para después decantarse por alguna de las opciones, manifestándose ya desde el principio la necesidad de una doctrina unificadora. La Sentencia de la Audiencia Provincial de

Salamanca de 18 de febrero de 2002, puede considerarse un modelo y un exponente claro de este proceder, decantándose por la postura favorable a la resolución después de un detallado análisis de las resoluciones dictadas al respecto, con profusión de argumentos, de cita de distintos pronunciamientos judiciales recaídos sobre la cuestión, y, lo que constituye una destacada y acertada novedad, con un profundo análisis de la evolución de la legislación respecto a la consideración del concepto de cantidades asimiladas a la renta como se verá.

## **5. Argumentos invocados contra la posibilidad de acudir a la resolución del contrato por el impago del Impuesto de Bienes Inmuebles**

Con la finalidad de no repetir una y otra vez las razones expuestas en contra y a favor del posible ejercicio de la acción de resolución, pero queriendo distinguir en aras de una mayor claridad los argumentos esgrimidos en las sentencias de contraste, comenzaré con el análisis de las resoluciones invocadas como contrarias por el recurrente en casación.

El principal argumento barajado por las Sentencias de la Sección 5 de la Audiencia Provincial de Alicante de 12 de abril de 2000 y 17 de octubre de 2001, descansa en la remisión a las causas de resolución del art.114, 1 de la LAU de 1964, por lo establecido en la Disposición Transitoria segunda de la LAU de 1994, y a la posible asimilación del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el arrendatario como cantidad asimilada a la renta.

Manifiesta en concreto la Sentencia de 12 de abril de 2000 de la Audiencia de Alicante que *“ese concepto tiene un concreto significado legal en el Texto Refundido de 1964, y no es otro que el que se infiere de su artículo 95.2 en relación con el artículo 102 (diferencia en el coste de los servicios y suministros que viniera percibiendo el arrendador) y en relación con el artículo 108 (repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador), y se aplicaba a los contratos celebrados antes del 1 de julio de 1964 (Disposición Final 1ª.2 del Texto Refundido)”*, recogiendo la cita de numerosos pronunciamientos que atribuyen el mismo significado al concepto.

Los términos de la resolución, reproducidos exactamente por la otra Sentencia de contraste invocada, la de 17 de octubre de 2001, y que en su día ya consignara la Sentencia de la misma Sala y Sección de 17 de mayo de 1999, conducen al ponente a negar la posibilidad de acudir al desahucio, si bien consideran que es admisible repercutir el importe arrendatario, extremo sobre el que no existe ningún atisbo de duda.

Acudiendo a lo expresado en la Sentencia de la Audiencia de Alicante de 17 de mayo de 1999, seguida literalmente por las de contraste, *“los conceptos gastos de comunidad y la repercusión del IBI no son susceptibles de incardinarse objetivamente dentro del concepto de “cantidad asimilada a la renta” porque no guardan relación al-*

*guna con la diferencia de costes de los servicios y suministros ni con la repercusión del importe de las obras; y además, tampoco pueden incardinarse en ese concepto desde el punto de vista temporal porque el contrato objeto de litigio es posterior a 1 de julio de 1964”.*

Doctrina reiterada por numerosos pronunciamientos como por ejemplo la Sentencia de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección 5) de 21 de mayo de 1999, la Sentencia de la Audiencia Provincial de Cantabria (Sección 2) de 13 de enero de 2000, la Sentencia de la Audiencia Provincial de León (Sección 3), de 3 de noviembre de 2000, o la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10) de 19 de octubre de 2005.

La argumentación seguida por la Sentencia se basa en la interpretación restrictiva de los preceptos de la LAU de 1964 que desarrollan el concepto de cantidades asimiladas a la renta, esto es, la diferencia en el coste de los servicios y suministros, aplicable a los contratos vigentes a su entrada en vigor (antes del 1 de julio de 1964), únicas cuyo impago, junto con el de la renta justifican acudir a la resolución del contrato (art.95 en relación con el art.114, 1.º LAU de 1964), plenamente aplicables por el juego de las Disposiciones Transitorias de la LAU de 1994.

El resto de conceptos, entre ellos la creación o elevación de impuestos, que permiten incrementar la renta en algunas ocasiones (arts.98 y siguientes de la LAU de 1964) en ningún caso participarían de la categoría de cantidades asimiladas a la renta y por tanto su impago no justificaría la acción de resolución, sino tan solo una reclamación de cantidad. Se trata esta de una opinión compartida también por algunos autores [GUILARTE GUTIERREZ, V. (1997), p. 6] y por muchos de los magistrados consultados en las encuestas de Sepín a las que he hecho referencia.

El criterio de interpretación restrictiva de las causas de resolución, atendiendo a las finalidades que inspiraron la legislación arrendaticia de 1964, es también un argumento recurrente en las Sentencias contrarias a la posible resolución, pudiendo citarse –entre muchas como la mencionada de la Audiencia Provincial de León de 3 de noviembre de 2000–, las consideraciones de la Sentencia de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13) de 26 de junio de 1998, en la que se dice lo siguiente: “*la acción resolutoria de los arrendamientos urbanos queda regulada por la legislación especial que rige esta materia, pudiendo prosperar solamente por alguna de las causas que expresa y enumera el artículo 114 LAU de 1964 –aplicable al caso por razones de vigencia temporal– ya que dado el carácter penal o sancionador que contiene y la gravedad de sus consecuencias se venía manteniendo que no podían admitirse otras causas de resolución que las catalogadas exhaustivamente en el precepto indicado, debiendo procederse restrictivamente en el ejercicio y rigurosamente en la exigencia de los presupuestos que lo condicionan, sin que en esta materia sea factible aplicaciones analógicas ni supletorias de otras disposiciones legales, dado, como se ha dicho, el carácter limitativo que tienen las señaladas en el precitado artículo: pretender mantener lo contrario supondría una agravación de la situación del inquilino o arrenda-*

*tario, que vería así ampliados los motivos de desahucio en contra del espíritu y razones sociales que inspiraron al legislador al dictar la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964”.*

Si he transcrito todo el párrafo de la sentencia citada es porque creo que se trata de un argumento de cierta importancia, precisamente contrario a la interpretación de los textos mencionados que inspira la solución adoptada por el Tribunal Supremo.

Creo que es incontrovertible que la voluntad del legislador de 1964 estaba en no permitir la extensión de las causas de resolución, ni en autorizar otros aumentos de renta que los expresamente previstos en su texto, y que ciertamente el artículo 114 es una norma que no debiera admitir extensión a supuestos distintos de los mencionados, por su carácter y finalidad claramente restrictiva.

Tales argumentos han sido destacados en nuestra doctrina considerándose que “se ha de seguir proyectando sobre los viejos contratos la doctrina en cuya virtud el desahucio por falta de pago sólo podría fundarse en el impago de la renta o cantidades asimiladas a ésta, siendo tales las que estrictamente aparecían conceptuadas como tales en la LAU de 1964 y respecto de los contratos anteriores a dicha Ley” [GUILARTE GUTIERREZ, V., (1997), p. 3].

Otra cosa es, tal como apunta el Tribunal Supremo, que deba cambiarse el criterio interpretativo hacia una concepción más abierta, tanto de las causas de resolución como del concepto de cantidades asimiladas, sustituyendo los principios hermenéuticos de la legislación de 1964 por los que han inspirado al legislador en el año 1994, pero será este un argumento del que me ocuparé más adelante.

Dentro de esta tendencia podrían resaltarse los contra argumentos, en ocasiones perfectamente ajustados a derecho, invocados para rechazar la postura contraria, como son la inaplicación del art.27 de la LAU de 1994 a los arrendamientos contratados con anterioridad a su entrada en vigor, atendiendo rigurosamente al contenido de las Disposiciones Transitorias del texto mencionado; o la inadecuación de los argumentos basados en normas procesales –sea del propio texto de la Ley de Arrendamientos de 1994 o de las sucesivas Leyes de Enjuiciamiento Civil– para dirimir una cuestión de índole sustantiva cual es la posibilidad o no de acudir a la resolución, que, aunque ya indicados aquí como propios de esta tendencia, prefiero desarrollar al hilo de su exposición como sustentadores de la postura favorable a la resolución.

## **6. Argumentos a favor de la posibilidad de acudir a la resolución y al correspondiente desahucio**

En cuanto a los principales argumentos utilizados por las Audiencias para acudir a la posible resolución del contrato por impago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y al subsiguiente desahucio se puede hacer mención de los si-

guientes, recogidos o no por la Sentencia del Supremo o por las citadas de contraste como se verá.

Sin duda el argumento utilizado en más ocasiones por los Tribunales para admitir acudir a la resolución de contrato por impago del IBI es el recurso a la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> de la Ley de 1994, a la correspondiente aplicación de la causa 1.<sup>a</sup> del art.114 de la Ley de 1964, y a la consideración de tal importe como cantidad asimilada a la renta.

Es este el razonamiento decisivo para la Sentencia del Supremo que nos ocupa, pero no se invoca como tal en las resoluciones de contraste aportadas que se decantan por otros, quizá menos adecuados aunque sin duda efectivos para que el Supremo formase doctrina, centrada una de ellas además en la posibilidad de enervación del desahucio y no específicamente en la resolución, no pareciendo desde luego las Sentencias más adecuadas para formular el recurso y justificar su interés casacional, aunque hayan desempeñado perfectamente su papel.

No se detienen así las resoluciones invocadas de contraste en el estudio detallado de la posible inclusión del pago del IBI como cantidad asimilada a la renta a los efectos vistos, pasando por encima de este argumento para fundamentar su decisión, con apoyos legales diferentes –y, a mi juicio, de menor peso–, en la relación del art.27 del nuevo texto y las normas procesales que desarrollan la pretensión de resolución.

No obstante me detendré en este punto en primer lugar por tratarse del principal motivo en el que se basa la Sentencia del Supremo.

En concreto, analizando la relación entre la Disposición Transitoria y el art.114 mencionados, manifiesta el Tribunal que: *“La integración de ambos textos legales reguladores de la relación arrendaticia urbana impone una solución afirmativa, que es la seguida por la sentencia hoy recurrida en casación. Cuando la causa 1.<sup>a</sup> del artículo se refiere a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquellas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable. Si bajo la vigencia del texto refundido de 1964 eran, en determinados supuestos, las correspondientes a diferencias entre el coste de servicios y suministros y las derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, ahora la consideración del texto de la nueva Ley lleva a estimar que esta nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI ha de merecer igual consideración, de forma que su impago –en cuanto supone el incumplimiento de una obligación dineraria añadida a la esencial de abono de renta– faculta al arrendador para instar la resolución del contrato”.*

Confirma la sentencia, como no podía ser de otra forma, la naturaleza de obligación legal que implica el pago de la cuota del IBI por el arrendatario, en aplicación de la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup>, lo que ya venía afirmándose por la doctrina y por otros pronunciamientos judiciales.

Al interpretarse la causa 1.<sup>a</sup> del Art.114 del texto de 1964 debe, en consecuencia, atenderse a lo que en cada momento sea obligación del arrendatario como contraprestación debida al arrendador integrándose la renta con aquellos otros conceptos exigibles por imperativo legal.

Mención aparte, dentro del planteamiento expuesto, merece la Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca de 18 de febrero, en la que, entre otras cuestiones, detalladamente estudiadas, propone el magistrado indagar sobre el concepto, naturaleza y finalidad de las cantidades asimiladas a la renta, con la finalidad de permitir la equiparación del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles con las mismas a los efectos de la aplicación del art.114 LAU de 1964.

Para ello se analiza la evolución que ha presentado esta categoría a lo largo de los distintos textos que han procedido a regular los arrendamientos urbanos desde la Ley de 1946, pasando por la de 1956 y terminando con la de 1964.

La sentencia, después de un detallado y pormenorizado estudio, manifiesta al final de su Fundamento quinto lo siguiente: *“En conclusión, pues, puede establecerse que cantidades asimiladas a la renta son aquellas que, abonadas necesariamente por el arrendador, la ley permite su repercusión íntegra o en un determinado porcentaje en el arrendatario a efectos de elevación de la renta o como compensación de aquel pago, a efectos de compensar el desfase de la misma, y cuyo impago por el arrendatario, una vez aceptada la repercusión de manera expresa o tácita o determinada su legitimidad, constituye en todo caso causa de resolución del contrato, sin perjuicio del derecho alternativo del arrendador para reclamar judicialmente su importe”*.

Creo que la línea de pensamiento apuntada por esta Sentencia es la más adecuada para sostener la posibilidad de acudir a la resolución interpretando adecuadamente el concepto de cantidad asimilada.

Con mayor detenimiento se ha estudiado esta cuestión por la doctrina [concretamente por GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. (2005), p. 12 y ss.] proponiéndose una interpretación de los textos conforme a la evolución histórica de los mismos y a los principios inspiradores de la fuerte protección reconocida a los derechos del arrendatario: la prórroga forzosa y la limitación de la autonomía en materia de rentas. Resulta de esta manera que la categoría de cantidades asimiladas no puede comprenderse en su significado exacto si no es observando su tratamiento a lo largo de las sucesivas leyes de arrendamientos urbanos que no autorizan a circunscribirlo literalmente a los conceptos y cuantías determinadas en la Ley de Arrendamientos de 1964, sino que se refiere a aquellas obligaciones pecuniarias que el arrendador puede exigir al arrendatario y cuya exigibilidad depende directamente de la ley.

La finalidad histórica del concepto reside en permitir al arrendador, teniendo en cuenta la congelación de rentas, repercutir ciertos gastos al arrendatario “cuyo coste no puede ser cubierto económicamente por la renta que per-

cibe” [GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. (2005), p. 24], pudiendo observarse que coincide invariablemente en la sucesivas legislaciones con los tributos que inciden sobre el arrendador.

Teniendo en cuenta la evolución expuesta, las cantidades asimiladas quedarían integradas en el momento presente por aquellos impuestos cuyo traslación al arrendatario permita la ley, quedando incluido el pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por lo previsto en la Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup> de la nueva Ley, que han venido a sustituir a los mencionados en el texto anterior en los artículos 99 y concordantes.

Para justificar la inclusión del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles en el concepto de cantidades asimiladas se fijan también otros pronunciamientos en la circunstancia de que las Leyes de Presupuestos Generales del Estado, desde el año 1985, establecen que la repercusión del Impuesto a los arrendatarios será posible con independencia de la fecha del contrato, pudiendo mencionarse en este sentido la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13), de 21 de marzo de 1997 en la que, con independencia de referir la categoría de cantidades asimiladas a las surgidas de la relación entre los artículos 94 y 99 de la Ley anterior, se dice que: *“en cuanto a la Contribución Territorial Urbana el artículo 49 de la Ley de Presupuestos Generales del Estado de 27 de diciembre de 1985 y ulteriores Leyes de presupuestos establece que la repercusión se hará “sin excepción alguna por razón de la fecha del contrato”, de donde procede su calificación como cantidad asimilada a la renta”*.

Es frecuente, por otra parte, que acudan los Tribunales directamente al art.27 de la vigente LAU para legitimar el ejercicio de la acción de resolución incluso para los contratos anteriores a su entrada en vigor.

Resaltando el carácter de obligación legal que asiste al pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por el arrendatario conforme determina la, tan mencionada, Disposición Transitoria 2.<sup>a</sup>, y considerándose que su importe integra la contraprestación debida por el arrendatario no habría especial inconveniente en entender por ello aplicable la causa de resolución prevista en el precepto citado cuando dispone que el arrendador podrá resolver de pleno derecho el contrato por *la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario*.

Participa claramente de esta postura la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13), de 13 de noviembre de 2000, en la que se nos dice que *“el pago del IBI constituye un deber de origen legal que pasa a integrar, junto con la renta y las cantidades cuyo pago haya asumido el arrendatario la contraprestación esencial del uso cedido de la finca, cuyo incumplimiento sanciona el artículo 27.2 a) de la Ley de Arrendamientos Urbanos con la resolución del contrato”*. En algún caso el recurso al art.27 de la nueva ley ha sido también considerado por la doctrina [por ejemplo, por FERNÁNDEZ HIERRO, J.M. (1999), p. 202], y por muchos de los magistrados consultados en las Encuestas mencionadas, permitiendo sin más la

aplicación directa del precepto, lo que, a mi entender, requiere algunas matizaciones.

No hay duda alguna respecto a que la nueva ley autoriza acudir a la resolución por el impago de cualquier cantidad adeudada por el arrendatario, como ya he dicho, tenga esta un origen legal o convencional. Tampoco puede negarse la evidencia con la que la Ley obliga al arrendatario al pago de la cuota del IBI aún cuando su contrato sea anterior a la Ley de 1994, pues ya he señalado que es una de las excepciones que establece la propia ley en cuanto a los posibles efectos retroactivos.

Pero lo que no considero posible es acudir a lo dispuesto en el art.27 para justificar la resolución, ya que, con claridad meridiana, tales contratos quedan regidos, por el juego de las Disposiciones Transitorias, por el texto de 1964 y no por el de 1994 en cuanto a las causas de resolución, dentro del se encuentra el art.114 LAU de 1964 que en ningún caso habría quedado derogado y que excluye, en consecuencia, el recurso al art.27.

Se trata ésta de una afirmación compartida en general por la doctrina [por todos GUILARTE GUTIERREZ, V. (1997), p. 5], y por algunas resoluciones judiciales, como la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 10), de 19 de octubre de 2005, y de la que, a pesar de haberse mantenido en las Audiencias como argumento favorable a la resolución, “huye” acertadamente el Tribunal Supremo en la Sentencia que nos ocupa destacando que “no ha aplicado” la resolución recurrida el art.27.2 a) de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, sino que ha procedido a una interpretación integradora del art.114 de la Ley de 1964. De esta manera se evita entrar en la posible, y ciertamente discutible, aplicación del precepto mencionado tal como pretendía entender el recurrente que había hecho la sentencia de instancia, denunciando su incorrecto proceder.

En muchas ocasiones se ha relacionado la afirmación expuesta con el recurso a criterios o principios de igualdad que deberían justificar el mismo trato para todos los contratos de arrendamiento con independencia de su fecha, como comentaré más adelante, siendo de esta opinión, entre otros, el ponente de la Sentencia del Supremo que, privadamente y en comentario posterior, se manifiesta a favor de la aplicación de lo previsto en el art.27.2.a) de la LAU de 1994 “sin que parezca justificado que el mismo incumplimiento referido a contratos anteriores respecto de una obligación impuesta por la ley no deba producir iguales efectos resolutorios” [SALAS CARCELLER, A. (2007), p. 2].

Del mismo modo rechaza el Supremo la posible invocación del art.99 de la Ley de 1964, calificando de indebida la relación propuesta por el recurrente entre la disposición mencionada y el artículo 114. Corta así el Tribunal, con criterio acertado a mi juicio, una línea argumental algo rocambolesca y mantenida por algunas Sentencias de Audiencias que estimaban la posible eficacia re-

troactiva de la causa resolutoria prevista en el art.27.2 a), produciéndose una modificación del contenido del art.99.1.1.º de la anterior Ley de 1964.

El traslado de la cuota del Impuesto sobre Bienes Inmuebles al arrendatario y su eficacia retroactiva determinaría, según esta tendencia, una alteración de todas aquellas normas de la Ley sobre idéntica materia, que llevaría a una modificación del texto en el sentido de permitir la repercusión del mencionado impuesto.

Como exponente de esta postura puede consultarse la, repetidamente citada, Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 1), de 26 de enero de 1998, en la que, junto a otros argumentos, entiende que la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de 1994, viene a modificar el texto de la anterior en los siguientes términos: *“La LAU de 1994, y respecto de los arrendamientos urbanos anteriores al 9 de mayo de 1985, modifica el aludido art. 99 LAU de 1964 exclusivamente en punto a la repercusión del IBI a que se refiere el supuesto 1.º del apartado 1, al establecer en el apartado C) 10.2 de la Disposición Transitoria Segunda sobre viviendas la facultad en manos del arrendador de repercutir sobre el arrendatario el importe del IBI que corresponda al inmueble arrendado”*.

El argumento lleva, inexplicablemente a mi entender, a considerar el importe del IBI como cantidad asimilada, cuando el artículo 99, 1.º lo que permite son determinados aumentos o incrementos de renta, para volver finalmente al art.114, en un complejo ejercicio pienso que completamente inútil.

Otro de los argumentos que más se ha barajado, recogido además por una de las Sentencias de contraste, para entender posible acudir a la resolución y al correspondiente desahucio ha sido el juego entre las Disposiciones Transitorias de la Ley de 1994 y los textos que desarrollaban el ejercicio procedimental de esta posibilidad, en concreto los artículos 38 y siguientes de la LAU de 1994, el artículo 1.563 Ley de Enjuiciamiento Civil en su redacción original y los artículos de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil que regulan la cuestión, que intentaré recoger de forma ordenada a continuación.

La Disposición Transitoria sexta de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, relativa a los procesos judiciales, disponía, en efecto, en su número 1: *“El título V de la presente ley será aplicable a los litigios relativos a los contratos de arrendamiento de finca urbana que subsistan a la fecha de entrada en vigor de la ley”*.

Tal previsión conducía específicamente a la aplicación de los artículos 38, 39 y 40 incluso a los arrendamientos contratados bajo la vigencia de la Ley de 1964. El apartado 3.º del art.39 disponía la tramitación por el procedimiento establecido para el juicio de desahucio en los artículos 1.570 y siguientes de la Ley de Enjuiciamiento Civil para las demandas interpuestas, entre otras causas, por resolución del contrato por falta de pago de las cantidades a que se refiere el art.27.2.1.

La remisión al procedimiento de desahucio permitía entender, según esta postura, que cualquier causa de resolución por falta de pago se identificase con

la falta de pago de la renta o de cualquier otra cantidad debida por el arrendatario por pacto o por imposición de la ley, incluyendo en este concepto la falta de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles por los arrendatarios a los que, según la Disposición Transitoria segunda, se les podía trasladar el pago del impuesto.

El argumento quedaba reforzado por la letra del artículo 1.563 de la Ley de Enjuiciamiento Civil que, reformada por obra de la LAU de 1994, al regular la posibilidad de enervar la acción de desahucio, identificaba el tratamiento de la falta de pago de la renta, de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario, reconociéndose la imposibilidad de acudir al desahucio sin la previa resolución del contrato, afirmándose así que el impago del IBI constituía motivo de resolución y no sólo de reclamación de cantidad [por todos LOSCERTALES FUERTES, D. (1997), p. 15].

Con la publicación de la vigente Ley de Enjuiciamiento Civil en el año 2000 quedaron derogados los artículos de la 39 y siguientes de la LAU de 1994, siendo sustituidos los trámites procesales por lo dispuesto en el vigente art.250, sin que pueda observarse una gran variación en el tratamiento del impago de las cantidades adeudadas por el arrendatario.

Concretamente el número 1º de la regla 1 del art.250 de la LEC dispone que se decidirán por el trámite del juicio verbal, entre otras, aquellas demandas en *“las que, con fundamento en el impago de la renta o cantidades debidas por el arrendatario, o en la expiración del plazo fijado contractualmente, pretendan que el dueño, usufructuario o cualquier otra persona con derecho a poseer una finca rústica o urbana, dada en arrendamiento, ordinario o financiero, o en aparcería, recuperen la posesión de dicha finca”*.

El mismo concepto vuelve a tenerse en cuenta al regular la posibilidad de enervar la acción de desahucio en el art. 22.4 (renta o cantidades debidas) y en el art. 438, ambos de la Ley de Enjuiciamiento, cuando trata de la acumulación de acciones (renta o cantidades análogas reclamadas en juicios de desahucio).

La nueva regulación simplifica aún más el concepto circunscribiéndolo al de “cantidades debidas”, quedando patente la voluntad del legislador de unificar el tratamiento procesal del impago de cualquier obligación pecuniaria que incumba al arrendatario y cuyo impago posibilitaría al arrendador el acudir al desahucio, instando, se presupone, la resolución del contrato.

El argumento, uno de los preferidos en las resoluciones judiciales favorables a esta tendencia y de los esgrimidos mayoritariamente por los magistrados consultados en las Encuestas sobre el particular a las que he hecho referencia, suele entremezclarse con reglas de interpretación de la voluntad del legislador que alegan la necesidad de unificar el tratamiento procesal para todas las reclamaciones, la injusticia que supone el que determinadas cantidades justifiquen o no el desahucio según la fecha del contrato, o que recurren al principio de

economía procesal, haciéndose eco de algunas de estas razones la Sentencia del Tribunal Supremo.

La voluntad del legislador de unificar el tratamiento procesal de los diferentes impagos se interpretó, y continúa interpretándose, por una serie importante de pronunciamientos como favorable a la posibilidad de considerar el impago del Impuesto de Bienes Inmuebles –trasladable al arrendatario en los términos vistos–, como una evidente causa de resolución y en consecuencia de desahucio.

Han sido muchas las sentencias que se han destacado la trascendencia de este argumento, entre ellas una de las aportadas como de contraste, concretamente la Sentencia de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 4) de 18 de septiembre de 1998, que, citando otras, manifiesta textualmente: *“Los actores que defienden esta postura se basan en la nueva redacción del artículo 1.563 LECiv, en que la disposición transitoria 6.ª de la misma declara aplicables a todos los arrendamientos las normas contenidas en el título V, donde se encuadra el artículo 30.3 que remite al juicio de desahucio para resolver el arrendamiento por cualquiera de las causas prevenidas en el artículo 27.2 de la nueva Ley Arrendaticia y que, por simplificación de trámites e igualdad jurídica deben desaparecer las antiguas distinciones del Texto Refundido de la Ley de 1964 y aplicar a todos los arrendamientos, antiguos y nuevos, el mismo criterio procesal a la hora de determinar qué cantidades impagadas pueden permitir el desahucio, máxime cuando la nueva Ley impone obligadamente a los inquilinos el pago de determinados gastos (coste de servicios y suministros e IBI) no siendo lógico pensar que su impago no permite acudir a la resolución del contrato”*.

La doctrina expuesta se ha seguido por numerosas las Sentencias que han recogido los planteamientos mencionados, algunas con gran detenimiento, entre las que se pueden mencionar la Sentencia de la Audiencia Provincial de Las Palmas (Sección 1), de 26 de enero de 1998; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Pontevedra (Sección 3), de 30 de marzo de 1999, en la respecto del juego entre los distintos preceptos (art.27, DT 6.ª y 39.3, todos ellos de la LAU de 1994) dice *“son también de aplicación a los arrendamientos anteriores a su entrada en vigor, siendo de advertir que la remisión normativa es íntegra, sin que el legislador haya distinguido entre normas sustantivas o procesales dentro de dicho título”*; la Sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 13), de 13 de noviembre de 2000; o las de la Audiencia Provincial de Baleares (Sección 5) de 22 de mayo de 2000.

El propio Tribunal Supremo en la Sentencia objeto de este comentario se hace eco, de alguna manera, de las razones expuestas, conectando las mismas con las reglas de interpretación de las normas, acudiendo en concreto a *“su espíritu y finalidad”*, manifestando respecto de la obligación de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles y a su relación con el art.114, 1.ª de la LAU de 1964 que *“carecería de sentido estimar que, impuesta dicha obligación respecto de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados tras la entrada en vigor de la nueva Ley de Arren-*

*damientos Urbanos de 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento (artículo 27.2.a), y extendida tal obligación al arrendatario igualmente a los contratos anteriores regidos por la Ley de 1964, opere la resolución para los primeros –en cuanto a los que el legislador dispensa una menor protección– y no respecto de los segundos amparados por un derecho de prórroga indefinido, en los que la máxima protección concedida al arrendatario ha de verse correspondida por un escrupuloso cumplimiento de sus obligaciones”.*

La trayectoria argumental de apoyar la resolución y el desahucio en la necesidad de dispensar un trato igual había sido destacada repetidamente por la Audiencia de Asturias, por ejemplo, por la Sentencia (Sección 4), de 18 de septiembre de 1998 –una de las invocadas de contraste– que se expresa en los siguientes términos: *“por simplificación de trámites e igualdad jurídica, deben desaparecer las antiguas distinciones del Texto Refundido de la Ley de 1964 y aplicar a todos los arrendamientos, antiguos y nuevos, el mismo criterio procesal a la hora de determinar qué cantidades impagadas pueden permitir el desahucio, máxime cuando la nueva Ley impone obligadamente a los inquilinos el pago de determinados gastos (coste de servicios y suministros e IBI) no siendo lógico pensar que su impago no permite acudir a la resolución del contrato”.*

Con razones similares apoyan esta tendencia las Sentencias de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección 7) de 8 de abril de 2002 y (Sección 6) de 22 de diciembre de 2000, en las que se alude a la simplificación y a la igualdad.

En cuanto al recurso interpretativo del art.3 del Código Civil había sido empleado en la mencionada Sentencia de la Audiencia Provincial de Salamanca de 18 de febrero de 2002, entendiendo, quizá con un planteamiento más riguroso, que la admisión de la resolución por impago del IBI es la conclusión que más se acomoda a la voluntad del legislador actual, expresada en el art.27.2.A) que, si bien reconoce no ser directamente aplicable, sí podría utilizarse como un criterio de igualdad.

Los distintos argumentos barajados requieren, en mi opinión algún comentario más.

En cuanto al juego de las distintas normas procesales referidas, y a su posible efecto de unificar los trámites procesales comparto el sentir de aquellos que entienden que el desarrollo procesal de las distintas pretensiones no puede afectar a lo dispuesto en las diversas normas sustantivas, pues aquellas no tienen la virtualidad de modificar estas últimas, pese a reconocer la gran incidencia del argumento [por todos, GUILARTE GUTIERREZ, V. (1997), p. 6]. Por ello no puedo asumir por completo las palabras del ponente de la Sentencia del Tribunal Supremo, en el comentario realizado a la misma, en el sentido de considerar que “las propias normas procesales, aplicables a los contratos concertados bajo la vigencia de la anterior LAU/1964, invitan a llegar a tal conclusión” [SALAS CARCELLER, A. (2007) p. 2].

Ciertamente se puede observar una voluntad por parte del legislador de querer unificar el tratamiento procesal de todos los impagos de las cantidades

debidas por el arrendatario al arrendador, sea con origen convencional o legal, pero entiendo que para los contratos posteriores a su entrada en vigor, pero no, sin más, para los contratos anteriores a la misma cuya regulación, en sentir de la propia Ley de 1994, deberá regirse por las reglas de la Ley de 1964.

En la Sentencia del Tribunal Supremo se manifiesta que, de no admitirse la resolución, se forzaría al arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de periodicidad anual, lo que se califica por el ponente en su comentario posterior como “no razonable” [SALAS CARCELLER, A. (2007) p. 2]. Argumento, el de la razonabilidad, que ya se había manejado por la doctrina, “máxime cuando en los arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985, la falta de pago de los referidos conceptos resulta más gravosa y perjudicial para el arrendador, dada la limitación de rentas y la prórroga forzosa a que dichos contratos están sujetos, que en los contratos posteriores al 1 de enero de 1995, en los que la libertad de estipulación habrá permitido a las partes fijar unas condiciones económicas satisfactorias para ambas partes. Que el legislador ha querido el mismo tratamiento legal sustantivo lo evidencia el hecho de que ha previsto para todos ellos el mismo cauce procesal: el juicio de desahucio” [GÓMEZ DE LA ESCALERA, C. (2005), p. 25].

No puedo más que admitir las razones expuestas en cuanto a que no dispensar idéntico tratamiento procesal a unos u otros contratos puede parecer injusto, no razonable, y contrario a la economía procesal, al forzar en ocasiones al arrendador a instar además un procedimiento de reclamación de cantidad para conseguir el abono de las cantidades adeudadas por el impago de la cuota del IBI. No obstante, no creo que tal observación constituya un argumento decisivo de trascendencia definitiva para la instauración de criterios de unificación de doctrina, pues el legislador no siempre es razonable en su proceder, ni persigue la consecución de resultados de economía procesal, o más cómodos o menos gravosos para el justiciable. En no pocas ocasiones los cambios de legislación no permiten acudir a un único tratamiento procesal de las pretensiones que asisten a los titulares de derechos nacidos al amparo de normas anteriores, y el problemático cambio que supone el paso de la legislación arrendaticia anterior a la actual, regidas por principios de inspiración contrapuestos, es uno de ellos.

Manifiesto mis dudas, por tanto, sobre la conveniencia de recurrir a la aplicación del principio de igualdad en una situación cuyo planteamiento inicial parte de una radical desigualdad y de un tratamiento jurídico divergente en la resolución de aspectos tan esenciales como la duración del contrato, el establecimiento de la renta o las causas de resolución, cuando no contradictorio.

Pero es que, además, creo que no es estrictamente necesario el argumento expuesto para mantener la doctrina fijada por la Sentencia del Tribunal Supremo en cuanto a la posibilidad de acudir a la resolución y al desahucio por el im-

pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles una vez que se ha procedido a su inclusión en el concepto de cantidad asimilada a la renta con un razonar riguroso y ausente de fisuras.

La ventaja que presenta esta línea de pensamiento por encima de las otras mencionadas reside en que es plenamente respetuosa con el mecanismo de aplicación de los textos que determina el juego de las Disposiciones Transitorias sin tener que contradecir en lo más mínimo el mismo. Una vez que se ha procedido a calificar la cuantía repercutible del impuesto como cantidad asimilada el propio artículo 114 de la Ley de Arrendamientos de 1964 permite, con toda claridad, instar la resolución del contrato sin tener que forzar la aplicación de una norma inaplicable a los contratos anteriores, como es el art.27, y sin utilizar el, posiblemente discutible, argumento procesal de que todos los contratos quedarían sujetos a las mismas reglas procedimentales.

## **7. Otras cuestiones que plantea la Sentencia**

Para finalizar este comentario quiero realizar unas reflexiones finales sobre algunas cuestiones que se plantean al hilo del recurso y sobre la incidencia actual del contenido de la resolución unificadora de doctrina.

Lamentablemente no se admite a trámite el segundo motivo del recurso invocado por infracción del art.101.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, alegando la existencia de Jurisprudencia contradictoria de las Audiencias de Santa Cruz de Tenerife y de Asturias sobre la forma de reclamación al arrendatario del importe del Impuesto de Bienes Inmuebles, por lo que no es posible contar con el parecer del Supremo sobre esta importante cuestión, si bien dedicaremos unas reflexiones a la misma.

Si la conclusión a que llega el Tribunal es considerar el pago de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles como cantidad asimilada a la renta posibilitando acudir a la resolución del contrato por impago, debería serlo también a los efectos de exigir igualmente el cumplimiento de los trámites de notificación previstos por la LAU de 1964.

Se trata este de otro de los aspectos que han servido para enfrentar las posiciones de la doctrina [se manifiesta claramente en contra, por ejemplo, FUENTES LOJO, J. (2007), p. 611, considerando que no se trata de una repercusión sino de un traslado], y, sobre todo, de las resoluciones dictadas por las Audiencias, si bien se reconoce en general la conveniencia de proceder a la notificación por prudencia para evitar posteriores problemas.

La notificación ha sido exigida por numerosos pronunciamientos de las Audiencias recurriendo a la aplicación del art.101.2 de la LAU de 1964, como las Sentencias de la Audiencia Provincial de Málaga (S. 6) de 13 de febrero de 1998 y 23 de octubre de 1998.

No obstante existen también resoluciones en contra, como la muy reciente de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 4) de 12 de marzo de 2007, en la que se exime de notificación por no considerarse renta ni cantidad asimilada, dado que se trata de una obligación *ex lege*, que la ley permite trasladar en su integridad al arrendatario no precisando operaciones aritméticas.

Dispone en concreto el apartado primero del mencionado art.101 de la LAU de 1964: *“La facultad del arrendador para elevar la renta o concepto que a la misma se asimilan podrá ejercitarla en cualquier tiempo, pero sin que en ningún caso la elevación tenga efecto retroactivo”*, desarrollando en el apartado segundo la forma de llevar a cabo la notificación referida.

La aplicación de la norma a los supuestos de exigencia de la cuota del Impuesto de Bienes Inmuebles al arrendatario permitiría adoptar una solución uniforme para algunos de los varios criterios contradictorios que se planteaban respecto de esta obligación y a los que hicimos referencia al comienzo de este comentario, pero también presenta algunos inconvenientes sobre los que, lamentablemente, no se ha pronunciado el Tribunal Supremo.

Así, quedaría claro que se trata de una exigencia que puede plantearse en cualquier momento posterior a la entrada en vigor de la LAU de 1995, pero que no tendría efectos retroactivos, esto es, no podrían reclamarse anualidades anteriores a aquella por la que se insta la resolución.

Por otra parte resultaría solucionada la cuestión de que la manera de hacer efectivo el pago de la cuota sería íntegro en el mes siguiente a aquel en que hubiera sido aceptado por el arrendatario conforme a lo previsto en el número 2.º del apartado 2 del citado art.101 de la LAU de 1964, sin ser admisibles fragmentaciones ni plazos.

La existencia de un requerimiento de pago al arrendatario permitiría igualmente la supresión de la posibilidad de enervar la acción de desahucio al disponer el art.22.4, párrafo segundo de la Ley de Enjuiciamiento Civil, al regular esta forma excepcional de terminación del proceso, que *“... no será de aplicación cuando el arrendatario hubiera enervado el desahucio en una ocasión anterior, ni cuando el arrendador hubiese requerido de pago al arrendatario, por cualquier medio fehaciente, con, al menos, dos meses de antelación a la presentación de la demanda y el pago no se hubiese efectuado al tiempo de dicha presentación”*.

Pero, como ya he apuntado, la equiparación de la exigencia del pago de la cuota íntegra del Impuesto de Bienes Inmuebles a efectos de la aplicación del art.101 de la LAU de 1964 presenta también inconvenientes.

Siguiendo el parecer de algunos autores no estamos ante la exigencia de incrementos que exijan determinados cálculos y comprobaciones de cuantías que permitan al arrendatario aceptar, o por el contrario oponerse a la misma, sino ante el traslado de una cuota íntegra, que debidamente justificada –por ejemplo por la simple comunicación del importe requerido por el recibo envia-

do por los Ayuntamientos– no permitiría la negativa del arrendatario, por lo que el trámite de la notificación no cumple aquí la misión de comprobación de la cantidad final presente en otras reclamaciones económicas permitidas al arrendador.

Por otra parte, acudir a lo establecido en el art.101 citado obligaría al arrendador, todos los años, a realizar la notificación prevista en idénticos términos, lo que sin duda supone un inconveniente cuando existen Tribunales que admiten formas más sencillas de dar conocimiento al arrendatario de la cuantía del Impuesto.

Por ello hubiera sido deseable, como ya he señalado, que pudiera haberse admitido el segundo motivo del recurso de casación y hubiera podido pronunciarse el Supremo sobre el particular.

Respecto del tema de la incidencia de la Sentencia, tan bien recibida y acogida por la doctrina en general, es pronto para determinar sus consecuencias, aunque ya se esbozan algunos efectos de la misma en el proceder de los Tribunales.

En este sentido es interesante poner de manifiesto la línea de pensamiento plasmada en la Sentencia de la Audiencia Provincial de Girona (Sección 2), de 10 de abril de 2007, en la que, con cita expresa de la Sentencia del Tribunal Supremo y de la doctrina sentada en la misma, se extienden sus consideraciones a los arrendamientos de locales de negocio.

Por otra parte la Sentencia de la Audiencia Provincial de Albacete (Sección 2), de 18 de junio de 2007, manifestando ser otro su criterio de resolución respecto de esta cuestión hasta la fecha, con cita del pronunciamiento del Supremo y transcripción literal e íntegra de su Fundamento Tercero, decide admitir la resolución del contrato, decretando el desahucio y apercibiendo de lanzamiento, por el impago de las cuotas del Impuesto sobre Bienes Inmuebles al considerar las mismas cantidades asimiladas a la renta.

## 8. Bibliografía

- AGUILAR RUIZ, L., *Gastos repercutibles sobre los arrendatarios en los contratos anteriores a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, Tirant lo Blanch, Valencia, 1999.
- ATAZ LÓPEZ, J., en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coord.), 3.<sup>a</sup> edic., Aranzadi, Navarra, 2002.
- BERMÚDEZ BALLESTEROS, M.<sup>a</sup> DEL S., “Praxis jurisprudencial sobre repercusión del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y del coste de servicios y suministros en el arrendatario”, *Aranzadi Civil*, vol. III, Parte Estudio, BIB 1999/1616.
- Publicado también en *Colección Doctrina: Arrendamientos Urbanos*. Volumen 1. *Cuestiones Generales, Procesos Arrendaticios y Derecho Comunitario*, Thomson-Aranza-

- di, 2007, Navarra, pp.13 y ss. Y en *Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*, Thomson-Aranzadi, Navarra, 2007, pp. 66 y ss.
- CAPILLA RONCERO, F., en *Comentarios a la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, VALPUESTA FERNÁNDEZ, M.<sup>a</sup> DEL R., (Coord.), Tirant lo Blanch, Valencia, 1994.
- CARRASCO PERERA, A., CORDERO LOBATO, E. Y GONZÁLEZ CARRASCO, C., *Derecho de la Construcción y la vivienda*, 3.<sup>a</sup> edic., Dilex, Madrid, 2000.
- COBO PLANA, J.J., “El impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles en los contratos celebrados antes del 9 de mayo de 1985 da lugar o no al desahucio”, *Recurso por interés casacional*, *Sepén Arrendamientos Urbanos*, n.º 220, diciembre de 2001, pp. 35 y ss.
- CONTIJOCH PRATDESABA, R., “El aumento de la contribución territorial urbana y su repercusión al inquilino-arrendatario”, *Revista Jurídica de Cataluña*, 1989, pp. 475 y ss.
- FERNÁNDEZ HIERRO, J.M., *LAU: Comentario articulado*, Granada, 1999.
- *La resolución arrendaticia urbana con arreglo a la Ley 29/1994*, Granada, 1995.
- FÍNEZ RATÓN, J.M., en *Comentario a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, PANTALEÓN PRIETO, F., (Dir.), Civitas, Madrid, 1995.
- FUENTES-LOJO LASTRES, A. Y FUENTES LOJO, J.V., *Novísima suma de Arrendamientos Urbanos*, T.I, Bosch, Barcelona, 2007, pp. 311 y ss., y pp. 609 y ss.
- *Novísima suma de Arrendamientos Urbanos*, T. IV, Bosch, Barcelona, 2007, pp. 1597 y ss.
- *Novísima suma de Arrendamientos Urbanos*, T. VII, Bosch, Barcelona, 2007, pp. 900 y ss.
- GARCÍA PÉREZ, P., *Manual práctico de actualización de rentas*, Trivium, Madrid, 1995.
- GÓMEZ DE LA ESCALERA, C., “La resolución por falta de pago de las cantidades exigibles por IBI, obras y suministros. Una división jurisprudencial que nunca debió existir”, *Sepén Arrendamientos Urbanos*, n.º 263, noviembre de 2005, pp. 12 y ss.
- GUILARTE GUTIÉRREZ, V., “El vigente régimen de la resolución del inquilinato por incumplimiento de la obligación de pago de la renta (El impago, el retraso, la mora del acreedor y otras cuestiones. También el imperecedero régimen transitorio)”, *Aranzadi Civil*, Vol. III, Parte Estudio, pp. 2271-2288, Aranzadi, 1999 (BIB 1999/1442).
- Publicado también en *Colección Doctrina: Arrendamientos Urbanos*. Volumen 2. *Arrendamientos de Vivienda y Arrendamiento para Uso Distinto del de Vivienda*, Thomson-Aranzadi, 2007, Navarra, pp.201 y ss.
- *El régimen transitorio de los arrendamientos urbanos en la nueva ley. Estudio doctrinal y análisis de las soluciones jurisprudenciales*, Lex Nova, Valladolid, 1997.
- LOSCERTALES FUERTES, D., “El desahucio por impago del IBI u otros complementos”, *Sepén Arrendamientos Urbanos*, n.º 225, mayo de 2002, pp. 13 y ss.
- “El desahucio por falta de pago de cantidades asimiladas o complementarias”, *Sepén Arrendamientos Urbanos*, n.º 173, septiembre de 1997, pp. 14 y ss.
- LOZANO ROMERAL, D., *Todo sobre la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos*, Edit. Praxis, Barcelona, 1994.
- MARINA MARTÍNEZ-PARDO, J., (Coord.), “¿Cabe acudir al juicio de desahucio por falta de pago por otras cantidades distintas a la renta, como el Impuesto de Bie-

- nes Inmuebles, repercusiones por obras, servicios, etc..., atendiendo a lo previsto en los arts. 250.1.1.º y 22.4 de la LEC 1/2000?”, Encuesta jurídica, *Según Arrendamientos Urbanos*, n.º 223, marzo de 2002, pp. 5 y ss.
- “Cuando se dejan de satisfacer cantidades complementarias, como gastos de comunidad, impuestos, IBI e IVA en contratos anteriores al 1 de enero de 1995, ¿cabe ejercitar desahucio por falta de pago?”, Encuesta jurídica, *Según Arrendamientos Urbanos*, n.º 196-A, octubre de 1999, pp. 6 y ss.
- “Cuando el arrendatario deje de satisfacer cantidades de impuestos, obras y servicios, abonando puntualmente la renta, a la vista de lo establecido en los arts. 27.2 a), 39.3, D.T. Sexta de la LAU y art.1563.1 de la LEC ¿es posible la acción de desahucio por estos impagos en contratos anteriores y posteriores a la actual Ley arrendaticia?”, Encuesta jurídica, *Según Arrendamientos Urbanos*, n.º 186, noviembre de 1998, pp. 4 y ss.
- MENÉNDEZ MORENO, A., en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos*, BERCOVITZ RODRÍGUEZ-CANO, R., (Coord.), 3.ª edic., Aranzadi, Navarra, 2002.
- ROGEL VIDE, C., en *Comentarios a la Ley de Arrendamientos Urbanos (Ley 29/1994, de 24 de noviembre)*, O´CALLAGHAN MUÑOZ, X. (Dir.), Madrid, Edersa, 1995.
- SALAS CARCELLER, A., Repertorio de Jurisprudencia, núm. 4/2007, Parte Comentario, Edit. Aranzadi, Pamplona, 2007.
- TORRES MATEOS, M.A., *Arrendamientos Urbanos. Doctrina y Jurisprudencia*, Thomson-Aranzadi, Navarra, 2007.