

**Tribunal Supremo, Sala Primera, de lo Civil, Sentencia de 18 Mar. 2010, rec.
837/2006**

Ponente: García Varela, Román.

Nº de Sentencia: 183/2010

Nº de Recurso: 837/2006

Jurisdicción: CIVIL

RESOLUCIÓN DE CONTRATO DE ARRENDAMIENTO POR IMPAGO DEL IMPUESTO DE BIENES
INMUEBLES.

Texto

En la Villa de Madrid, a dieciocho de Marzo de dos mil diez

SENTENCIA

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los Magistrados indicados al margen, el recurso de casación interpuesto por D^a. Esther , representada ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales Don Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 13 de febrero de 2006 por la Sección Primera de la Audiencia Provincial de Valladolid, en el rollo número 563/2005, dimanante de autos de Juicio Verbal seguidos con el número 851/2005, ante el Juzgado de Primera Instancia número 2 de los de Valladolid. Es parte recurrida en el presente recurso D. Benito , que actúa representado ante esta Sala por la Procuradora de los Tribunales D^a. Esperanza Azpeitia Calvín.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1.- El Procurador D. Constancio Burgos Hervás, en nombre y representación de D^a. Esther , interpuso demanda de juicio verbal sobre resolución de contrato de arrendamiento de vivienda y reclamación de cantidad ante el Juzgado de Primera Instancia nº 2 de Valladolid, contra D. Benito , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado que dictase en su día sentencia "en la que se declare haber lugar a la resolución del

contrato de arrendamiento de la vivienda sita en la C/ DIRECCION000 nº NUM000 , NUM000 NUM001 de Valladolid en su día suscrito por las partes; se condene al demandado al pago de la cantidad de 205,878364; correspondiente al IMPUESTO SOBRE BIENES INMUEBLES del año 2005 más los intereses legales de dicha suma desde su reclamación judicial hasta el completo pago; se condene al demandado a desalojar la vivienda que ocupa, apercibiéndole de lanzamiento si no la desaloja dentro de los términos legalmente previstos; y se condene al demandado al pago de las costas causadas en el presente procedimiento".

2.- En el acto de la vista, tras renunciar la parte actora a la reclamación de cantidad por haber sido abonada, el Letrado Sr. Llanos Acuña, en nombre de D. Benito , contestó a la demanda, alegando los hechos y fundamentos de derecho que estimó aplicables y suplicó al Juzgado para que dictase en su día sentencia desestimatoria de la demanda, con condena en costas a la demandante.

3.- Recibido el pleito a prueba, se practicó la que interesada por las partes fue declarada pertinente y, tras las conclusiones de las partes, el pleito quedó visto para sentencia, que fue dictada por la Magistrado-Juez de Primera Instancia número 2 de Valladolid, con fecha 17 de octubre de 2005, cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: I.- Desestimo la demanda presentada por Esther contra Benito , al que absuelvo de la acción de desahucio ejercitada frente a él. II.- Se tiene por satisfecha la cantidad reclamada en la demanda. III.- No se hace especial declaración en costas".

SEGUNDO.- Interpuesto recurso de apelación contra la anterior resolución por la representación de D^a. Esther , la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, dictó sentencia con fecha 13 de febrero de 2006 , cuya parte dispositiva es como sigue: "FALLO: Desestimando el recurso de apelación interpuesto por la representación de Doña Esther contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 2 de esta ciudad con fecha 17 de octubre de 2005 en el procedimiento de que dimana el presente rollo, debemos confirmar y confirmamos íntegramente tal resolución, con expresa condena de las costas de este recurso a la parte que lo ha promovido".

TERCERO.- El Procurador D. Constancio Burgos Hervás, en nombre y representación de D^a. Esther , interpuso ante la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, recurso de casación por interés casacional respecto a la sentencia dictada por la misma en grado de apelación de fecha 13 de febrero de 2006 , con apoyo en un único motivo consistente en la errónea aplicación del artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado C) 10.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 , y del artículo 99.1.1^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , poniendo de manifiesto la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales acerca de la consideración del impuesto de bienes inmuebles (IBI) como cantidad asimilada a la renta cuyo impago por el arrendatario permite la

resolución del contrato de arrendamiento en aquellos contratos celebrados bajo la vigencia de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

CUARTO.- Por Diligencia de Ordenación de fecha 5 de abril de 2006 se tuvo por interpuesto el recurso de casación anterior y se acordó remitir las actuaciones a la Sala Primera del Tribunal Supremo.

QUINTO.- Recibidas las actuaciones en esta Sala, se personaron como parte recurrente D^a. Esther , representado por el Procurador D. Argimiro Vázquez Guillén, y como parte recurrida D. Benito , representada por la Procuradora D^a. Esperanza Azpeitia Calvín.

SEXTO.- Por esta Sala se dictó Auto de fecha 7 de octubre de 2008 , por el que se admitía el recurso de casación interpuesto por la representación de D^a. Esther , respecto a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, de fecha 13 de febrero de 2006 .

SÉPTIMO.- Dado traslado, la Procuradora D^a. Esperanza Azpeitia Calvín, en nombre y representación de D. Benito , presentó escrito de oposición al recurso formulado de contrario.

OCTAVO.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública, se señaló para votación y fallo el día 10 marzo de 2010, en que ha tenido lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- El presente recurso tiene su origen en la demanda interpuesta por D^a. Esther , en su condición de propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 n^o NUM000 , piso NUM000 NUM001 , de la ciudad de Valladolid, que se encontraba arrendada al demandado en virtud de contrato de arrendamiento otorgado el día 1 de septiembre de 1977, modificado con fecha 14 de julio de 2003, y en virtud del cual la parte actora consideraba que el arrendatario venía obligado a abonar la cantidad que en concepto de impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) giraba anualmente el Ayuntamiento de Valladolid, de tal forma que el impago de la cantidad correspondiente al tributo del año 2005 determinaba la existencia de causa de resolución del contrato por tratarse de una cantidad asimilada a la renta, sin que fuera posible la enervación por haberse seguido anterior juicio verbal de desahucio por falta de pago en el que la acción fue enervada mediante el pago de las cantidades anteriormente reclamadas, todo ello en virtud del artículo 114.1^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 conforme a la Disposición Transitoria Segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , que determina que el contrato de arrendamiento urbano podrá resolverse por la falta de pago de la renta o de las cantidades a que ésta se asimilan, puesto en relación con la Disposición Transitoria 2^a, C).10.2 de la citada Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 , que

establece como derecho del arrendador la exigencia al arrendatario del total importe de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles que corresponda al inmueble arrendado.

El Juzgado de Primera Instancia desestimó íntegramente la demanda. Concretamente, tras poner de manifiesto la falta de unanimidad entre las Audiencias Provinciales acerca de la cuestión litigiosa, aplica el criterio seguido por la Audiencia Provincial de Valladolid en el sentido de considerar que en los contratos celebrados con anterioridad a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 , el impuesto de bienes inmuebles no puede considerarse una cantidad asimilada a la renta y ello por cuanto la Disposición Transitoria Segunda de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 no contiene ninguna referencia a las causas de resolución del contrato de arrendamiento, por lo que ha de acudir a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964, concretamente a su artículo 114.2 , e interpretar la expresión "cantidades que a ésta se asimilan" conforme al artículo 95.2 en relación con el artículo 102 , sobre la diferencia en el coste de los servicios y suministros que viniere percibiendo el arrendador, y el artículo 108 , acerca de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, que se aplicaba a los contratos celebrados antes del 1 de julio de 1964. Aprecia también que el impuesto sobre bienes inmuebles no guarda relación con ninguno de dichos conceptos. Recuerda igualmente la sentencia que el contrato es posterior al 1 de julio de 1964 y que, además, las causas de resolución de los contratos deben ser objeto de interpretación restrictiva, sin que quepa la aplicación analógica.

La Audiencia Provincial de Valladolid desestimó el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante y confirmó la sentencia dictada en primera instancia. La Audiencia adopta su decisión sobre la base de considerar que su criterio es el seguido de forma mayoritaria por las Audiencias Provinciales, pese a existir alguna discordante, y señala que lo que permite la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 es que el arrendador repercute a su arrendatario las anualidades del impuesto que se devenguen tras la entrada en vigor de la Ley, manteniéndose el resto de normas referidas al contrato de arrendamientos contenidas en la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , con arreglo a la cual resulta imposible el desahucio por el impago de cantidades distintas a aquéllas que se asimilan a la renta.

SEGUNDO.- Recurre en casación frente a la anterior sentencia la parte actora y apelante, Sra. D^a. Esther . Articula su recurso en un único motivo, por el cauce adecuado del ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , al tratarse de un procedimiento tramitado en atención a la materia, lo que exige acreditar la existencia de interés casacional. Concretamente se denuncia la errónea aplicación del artículo 114.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 , en relación con lo dispuesto en la Disposición Transitoria Segunda, apartado C) 10.2 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 y artículo 99.1.1^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Considera el

recurrente que desde el momento en que la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994 permite la aplicación retroactiva de la facultad de repercusión de la cuota correspondiente al impuesto de bienes inmuebles, ello afecta a todas las disposiciones de la anterior legislación arrendaticia existentes sobre la materia, con la consecuencia de que quedaría modificado el artículo 99.1.1º de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 que permite el incremento de la renta de las viviendas por creación o elevación de impuestos que graven directamente la propiedad urbana, de manera que su impago se asimila al de la renta y determina la resolución del contrato. A efectos de justificar la existencia de interés casacional, la parte recurrente contrapone a las sentencias dictadas por la Audiencia Provincial de Valladolid de fechas 19 de mayo de 2000 y 1 de julio de 2002 con las que sobre la misma cuestión ha dictado la Audiencia Provincial de Salamanca con fechas 31 de mayo de 2000 y 18 de febrero de 2002 , que fijan el criterio seguido por el recurrente.

En el análisis de la concreta cuestión planteada, que presenta interés casacional dada la existencia evidente de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales sobre ella, resulta oportuno recordar que ha sido ya resuelta por esta Sala en sentencia de fecha 12 de enero de 2007, recaída en recurso nº 2458/2002 , que fija la doctrina sobre la misma, la cual, a su vez, ha sido reiterada en posteriores resoluciones de fechas 24 y 26 de septiembre y 3 octubre de 2008 y 15 de junio de 2009, entre otras, en el sentido de *"Declarar 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 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 "* . La fundamentación jurídica de esta afirmación se contiene en el Fundamento de Derecho Tercero de dicha resolución, que señala: *" Cuando la causa 1ª del artículo 114 se refiere a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquéllas 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 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. Lo contrario supondría forzar a dicho arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, también periódica, de pago de la renta. Por otro*

lado, la interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (artículo 3 del Código Civil) lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114-1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ha de comprender actualmente el impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento, como es ésta, y 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 Arrendamientos Urbanos de 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento (artículo 27.2 a), y extendida tal obligación del 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” .

Resuelta por esta Sala la cuestión planteada por la recurrente en los términos antedichos, y siendo contraria a esta doctrina la solución dada por la sentencia recurrida, debe estimarse el recurso por entenderse que se ha producido una vulneración del artículo 114.1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos aprobada por Decreto nº 4.104/1964, de 24 de diciembre , al no considerar el impuesto sobre bienes inmuebles impagado por el arrendatario como causa de resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes.

A ello no es obstáculo el hecho de que el contrato fuera objeto de modificación en el año 2003, como alega la parte recurrida en su escrito de oposición al recurso, por cuanto examinado el documento nº 2 de los acompañados con la demanda, se observa que en el mismo, dirigido a poner fin a las discrepancias surgidas sobre la interpretación del contrato, las partes pactan la entrega de una cantidad a fin de saldar las que estuvieran pendientes en relación con rentas, cuotas de comunidad e impuesto sobre bienes inmuebles, acuerdan la nueva renta y estipulan que los gastos de comunidad serán a cargo del propietario, remitiéndose en el pacto Quinto, para el resto de condiciones, a lo estipulado en el contrato de 1 de septiembre de 1977, en el que nada se decía acerca del pago del impuesto sobre bienes inmuebles, lo que, como se ha declarado por esta Sala, constituye una obligación del arrendatario por imperativo legal, de manera que, partiendo de dicha calificación y ante la falta de pacto expreso entre las partes en sentido contrario, su incumplimiento faculta, por tanto, para la resolución del contrato, lo que conduce a la estimación del recurso.

De conformidad con lo establecido en el artículo 487.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , habiéndose producido una infracción de la normativa aplicable para resolver la cuestión objeto del proceso en la interpretación dada a la misma por esta Sala, debe casarse la resolución recurrida, siendo deber de

esta Sala, por el efecto positivo de la jurisdicción, asumir la instancia, y, en consecuencia, teniendo en cuenta que consta en las actuaciones el impago del recibo del impuesto sobre bienes inmuebles correspondiente al año 2.005, satisfecho tras la interposición de la demanda, sin resultar posible la enervación por haberse seguido anterior procedimiento de desahucio entre las partes, habiendo sido requerido oportunamente el demandado, procede decretar el desahucio del mismo de la vivienda sita en la DIRECCION000 n° NUM000 , NUM000 NUM001 , de ciudad de Valladolid, bajo apercibimiento de lanzamiento.

TERCERO.- De conformidad con lo dispuesto en el artículo 398.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , no procede la condena en costas de este recurso, imponiéndose las costas de primera instancia, conforme al artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , a la parte que ha visto desestimadas todas sus pretensiones, esto es, a la aquí recurrida y demandada en el pleito principal, manteniéndose el pronunciamiento de la no condena en costas de la apelación conforme al artículo 398.2 de la L Ley de Enjuiciamiento Civil .

Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Que debemos declarar y declaramos HABER LUGAR al recurso de casación formulado por D^a. Esther , representada por el Procurador de los Tribunales Don Argimiro Vázquez Guillén, contra la sentencia dictada en grado de apelación con fecha 13 de febrero de 2006 por la Audiencia Provincial de Valladolid, Sección Primera, en el rollo número 563/2005 y, en su virtud:

1º.- Se casa la sentencia recurrida, y, asumiendo las funciones de instancia, se decreta el desahucio de D. Benito de la vivienda sita en la DIRECCION000 n° NUM000 , NUM000 NUM001 , de Valladolid, por el impago del recibo correspondiente al impuesto sobre bienes inmuebles del ejercicio 2.005, y condenamos al demandado a que desaloje dicha vivienda en plazo legal bajo apercibimiento de lanzamiento.

2º.- Se declara como doctrina jurisprudencial que el impago por el arrendatario del impuesto de bienes inmuebles, en arrendamientos de vivienda existentes 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 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964; y

3º.- Se imponen las costas de primera instancia a la parte demandada, sin hacer especial declaración de las causadas en apelación.

4º.- No se hace expresa imposición de las costas causadas en este recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de Sala remitidos.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado.

PUBLICACIÓN.-

Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.