

DESAHUCIO POR IMPAGO. CANTIDADES ASIMILADAS A LA RENTA

(Comentario a la STS de 22 de abril de 2013)¹

Carlos Beltrá Cabello

*Subdirector General de Gestión de Personal y Relaciones con la
Administración de Justicia de la Comunidad de Madrid
Secretario Judicial*

EXTRACTO

La integración del importe del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) en el concepto de cantidades asimiladas a la renta, producida con la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, implica que no es exigible para que nazca la obligación del arrendatario que el arrendador efectúe una manifestación de voluntad de repercutir el IBI al arrendatario, pues existe la obligación del arrendatario en la medida en que la ley impone el pago de las cantidades asimiladas a la renta. Basta con que el arrendador reclame el IBI al arrendatario, quien tendrá la obligación de asumir su pago salvo que haya operado la prescripción y esta sea alegada. Calificada la obligación de pagar el IBI como una obligación dineraria, de periodicidad anual, cuyo carácter periódico comporta su asimilación a la obligación, también periódica, de pago de la renta, el plazo de prescripción será de cinco años por ser pago periódico. Corrobora esta postura el hecho de que se trate de un tributo que va a gravar el inmueble durante todos los ejercicios fiscales, de tal suerte que al fin y a la postre deberá satisfacerse de forma anual. Esta interpretación se acerca más a los términos de prescripción contemplados dentro del propio ámbito fiscal, siendo un contrasentido que la Administración pueda reclamar al propietario ese tributo durante un periodo de tiempo mucho más breve de lo que ese mismo deudor tributario puede posteriormente repercutirlo a un tercero, acomodándose también más a los propios términos que rigen respecto de la renta. Además, este término más reducido igualmente propicia evitar situaciones de abuso, desde el momento en que al admitir el desahucio por el impago de estas cantidades podría contribuir a que se pudieran producir grandes cúmulos de recibos que dificultaran notablemente la posibilidad del inquilino a efectuar su pago.

Palabras claves: arrendamientos urbanos, uso de vivienda, IBI y plazo para reclamar su pago al arrendatario.

Fecha de entrada: 15-12-2013 / Fecha de aceptación: 16-12-2013

¹ Véase el texto de esta sentencia en <http://civil-mercantil.com/>.

ACTION OF DISPOSSESSION IN LEASES FOR NON-PAYMENT OF REVENUE. QUANTITIES RESEMBLED THE REVENUE OF RENT

(Commentary on the Supreme Court of 22 April 2013)

Carlos Beltrá Cabello

ABSTRACT

The integration of the amount of the IBI in the concept of quantities resembled the revenue, produced with the entry into force of the Law of urban leases of 1994, implies that it is not exigible in order that the obligation of the lessee is born that the lessor effects a manifestation of will to reverberate the IBI to the lessee, since the obligation of the lessee exists in the measure in which the Law imposes the payment of the quantities resembled the revenue. It is enough that the lessor claims the IBI to the lessee, who will have the obligation to assume his payment except that it has produced the prescription and this one is invoked. Qualified the obligation to pay the IBI as an economic obligation, of annual periodicity, which periodic character endures his assimilation to the obligation, also periodic, of payment of the revenue, the term of prescription will be five years for being a periodic payment. This position is corroborated by the fact that it is a question of a tax that it is going to burden the building during all the fiscal years, of such luck that to the end and at last will have to be satisfied of annual form. This interpretation approaches more the terms of prescription contemplated inside the own fiscal area, being an absurdity that the Administration could claim to the owner this tax during a period much more brief of time of what the same tributary debtor it can reverberate later to a third party, getting accommodated also more to the own terms that govern respect of the revenue. In addition this more reduced term equally propitious to avoid situations of abuse, from the moment in which on having admitted the dispossession for the non-payment of these quantities it might contribute that they could produce big heaps of receipts that were impeding notably the possibility of the tenant to effecting his payment.

Keywords: urban leases, use of housing, tax on real estate and term to claim his payment to the lessee.

El objeto de la sentencia comentada parte de la acción que ejercita la parte actora: acción de desahucio por falta de pago de varios recibos del impuesto sobre bienes inmuebles (en adelante, IBI) correspondientes a los años 1996 a 2003 por importe total de 1.584,54 euros, oponiéndose a tal pretensión el demandado-inquilino, al considerar que la acción está prescrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1.966 del Código Civil y que en todo caso sería una cuestión compleja, y no existiendo voluntad reticente al pago, sino tan solo una mera discrepancia sobre la procedencia o no del pago de tales impuestos, no cabría en ningún caso la resolución del contrato.

No cuestionándose la relación arrendaticia existente desde el año 1967 y la satisfacción del ahora demandado de los IBI desde el año 2004, la única cuestión controvertida queda limitada a determinar si, tal y como pretende el demandado, que no cuestiona la procedencia de su obligación de abonar tal impuesto y su abono efectivo desde el año 2004 (año en que fue requerido para ello hasta la actualidad), la acción ha prescrito.

Se considera que es la actora la que provoca la situación de impago, primero no comunicando a la arrendataria que a partir de la entrada en vigor de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU) de 1994 le giraría el IBI, luego dejando pasar un buen número de años, hasta siete años, para tras una escueta comunicación no acreditada, sorpresivamente, presentar un desahucio acumulando cantidades correspondientes a siete años de IBI.

El contrato de arrendamiento, fechado en 1967, no contempla como obligación del arrendatario el pago del IBI. Ciertamente se regula en la nueva LAU posterior dicha facultad, pero es eso una facultad, no una obligación. Por ello los actos propios de la actora evidenciaban que no era su voluntad ejercitar la facultad para repercutir el IBI. Durante siete años no se reclama absolutamente nada en concepto de IBI, y transcurridos los mismos, sorpresivamente, se reclama una importante cantidad.

NATURALEZA DEL IBI

En efecto, como es sabido, la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de fecha 12 de enero de 2007, dictada con vocación de crear jurisprudencia y resolver la discordancia existente hasta ese momento entre las audiencias provinciales en cuanto a la naturaleza del IBI y las consecuencias de su impago por el arrendatario, establece que el citado arbitrio constituye una cantidad asimilada a la renta cuyo impago faculta al arrendador para instar la resolución del contrato, y asimismo, y en lo que ahora interesa, declara específicamente el Alto Tribunal que el pago del impuesto de referencia «constituye una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder el arrendatario mientras el contrato esté vigente, y cuyo carácter periódico comporta su necesaria

asimilación a estos efectos a la obligación también periódica de pago de la renta». Así pues, tras este pronunciamiento queda definitivamente conceptualizado el IBI como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual. Partiendo pues de tales caracteres, es claro que la remisión que la disposición adicional décima de la LAU de 1994 realiza en cuanto a la prescripción al régimen general contenido en el Código Civil no puede de ningún modo entenderse efectuada al artículo 1.964 por cuanto el mismo establece un plazo de 15 años para las acciones personales que no tengan otro plazo específico de prescripción. Pero, en el caso que se analiza, dicho plazo específico existe y se establece en el artículo 1.966 del propio texto legal, pues el mismo es claro al señalar que por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deban hacerse por años o en plazos más breves, como lo es, indiscutiblemente, el IBI. Pero es que, además, sostener la tesis contraria, como pretende el recurrente, significaría incurrir en la paradoja de admitir que el plazo de prescripción para la reclamación de las rentas es de cinco años en virtud de lo dispuesto en el apartado segundo del propio artículo 1966, en tanto que el plazo para exigir el pago de los gastos accesorios, anejos e inseparables del que constituye la obligación principal del arrendatario es sustancialmente superior, criterio que parece contrario incluso a las normas de la lógica.

La cuestión jurídica que plantea el recurso es si, en un contrato de arrendamiento celebrado con anterioridad a la entrada en vigor de la LAU de 1994, el arrendador tiene derecho a reclamar el IBI, como cantidad asimilada a la renta –de manera que su impago da derecho al arrendador a resolver el contrato y a reclamar el importe del IBI–, sin necesidad de que el arrendador hubiera comunicado previamente al arrendatario su voluntad de repercutir el IBI.

Está aludiendo las «cantidades asimiladas a la renta» a las que se refiere la causa primera del artículo 114 de la LAU de 1964, como causa de resolución por su impago, cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, con una fórmula abierta que ha de ser completada con las que en cada momento establezca la legislación aplicable. Si bajo la vigencia de la LAU 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.

La interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (art. 3 del CC) lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114.1 de la LAU de 1964 ha de comprender actualmente el impago por parte del arrendatario de aquellas cantidades a las que venga obligado legalmente, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento, 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 LAU de 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento [art. 27.2 a)], y extendida tal obligación del arrendatario igualmente a los contratos anteriores regidos por la LAU 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 el que la máxima protección concedida al arrendatario ha de verse correspondida por un escrupuloso cumplimiento de sus obligaciones.

Esta doctrina quiere decir que la integración del importe del IBI en el concepto de cantidades asimiladas a la renta —a las que se refiere el art. 114.1 de la LAU de 1964—, producida con la entrada en vigor de la LAU de 1994, implica que no es exigible para que nazca la obligación del arrendatario que el arrendador efectúe una manifestación de voluntad de repercutir el IBI al arrendatario, pues existe la obligación del arrendatario en la medida en que la ley impone pago de las cantidades asimiladas a la renta. Basta con que el arrendador reclame el IBI al arrendatario, quien tendrá la obligación de asumir su pago salvo que haya operado la prescripción y esta sea alegada.

PRESCRIPCIÓN DE LA ACCIÓN

Debe atenderse al momento que puede considerarse como interrupción de la prescripción y es porque debe recordarse que la fijación del *dies a quo* del plazo de prescripción es diferente en el caso de reclamación del IBI que en el supuesto relativo a la obligación de pago de la renta, pues mientras en este último no se exige requerimiento previo por parte del arrendador porque en el mismo contrato ya se establece la cuantía del canon arrendaticio, por el contrario, en el caso de los demás conceptos distintos de la renta cuya obligación de pago ha asumido el arrendatario, sí se exige el previo requerimiento de pago por parte del arrendador toda vez que el arrendatario desconoce con antelación cuál es la cuantía de esos conceptos, máxime cuando acontece, como en el caso presente, que la cantidad adeudada es la suma de varias anualidades cuyos importes son además diferentes. Y no habiéndose producido el requerimiento documental en debida forma hasta el día 8 de octubre de 2009 cuando ya la acción para reclamar las anualidades comprendidas entre 1996 y 2003, conforme a lo anteriormente expuesto, había prescrito claramente.

Del hecho de que el arrendatario alegue la prescripción de la acción ejercitada no puede inferirse que implícitamente esté reconociendo a su vez la existencia de la deuda, ni mucho menos pretender que tal circunstancia legitime el éxito de la pretensión deducida, pues ciertamente el arrendatario ha reconocido su obligación de abonar el impuesto de referencia, y así ha venido haciéndolo desde el año 2004.

Cuestión diferente es que él mismo sostenga, como lo ha hecho claramente a lo largo del procedimiento, que, con anterioridad a tal fecha, ignoraba dicha obligación aun cuando contractualmente estuviera prevista (si bien en términos que adolecen de falta de claridad), que nunca se le notificó ni se le requirió de pago y que, por tal motivo, cuando finalmente se ha exigido dicho arbitrio correspondiente a los años 1996 a 2003, la imposibilidad de accionar era evidente, por cuanto había transcurrido el plazo prescriptivo de cinco años establecido en el artículo 1.966 del Código Civil.

Para la reclamación del IBI será preciso que se reclame fehacientemente con anterioridad a la presentación de la demanda, si lo que se pretende es la resolución del contrato, confiriéndole un

término de treinta días al arrendatario para que se oponga o acepte, tras lo cual podrá instarse judicialmente, debiendo acompañarse a la reclamación copia del recibo del IBI, para que el arrendatario conozca la causa de la reclamación.

CONCLUSIÓN

En cuanto a la naturaleza del IBI queda definitivamente conceptualizado como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual. Partiendo pues de tales caracteres, es claro que la remisión que la disposición adicional décima de la LAU de 1994 realiza en cuanto a la prescripción al régimen general contenido en el Código Civil, no puede de ningún modo entenderse efectuada al artículo 1.964 por cuanto el mismo establece un plazo de 15 años para las acciones personales que no tengan otro plazo específico de prescripción.

Y en cuanto al plazo, dicho plazo específico existe y se establece en el artículo 1.966 del propio texto legal, pues el mismo es claro al señalar que por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deban hacerse por años o en plazos más breves, como lo es, indiscutiblemente, el IBI.