

LA TASA DE BASURA COMO CANTIDAD ASIMILABLE A RENTA A EFECTOS DE DESAHUCIO EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO

JOSÉ IGNACIO ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: arrendamiento de vivienda, renta, cantidades asimiladas, tasa de basura, desahucio.

ENUNCIADO

Juan tiene en Madrid un piso alquilado a Pedro en virtud de un contrato datado el 1 de mayo de 1972. El arrendador ha recibido recientemente en su domicilio los recibos correspondientes al año 2009 referidos a la recién creada Tasa de Basura del Ayuntamiento de Madrid, desgajada por la Administración Municipal de Madrid del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI).

Encontrándose Juan ante un tributo municipal nuevo con un hecho imponible nuevo, tiene dudas acerca de si, a la vista de la fecha de su contrato, tal Tasa de Basura ha de ser pagada por él mismo o por el arrendatario.

Igualmente desea saber si esta nueva tasa puede ser jurídicamente considerada como una cantidad asimilable a la renta, a efectos de poder iniciar una acción de desahucio por falta de pago de la renta, en su caso.

CUESTIONES PLANTEADAS:

- Naturaleza jurídica de la Tasa de Basura como cantidad asimilable a la renta.
- Determinación del sujeto pasivo de esta tasa a efectos de una posible acción de desahucio por falta de pago de la renta.

SOLUCIÓN

Entendemos que la Tasa de Basura, de rabiosa actualidad, debe acabar por seguir la misma senda jurídica que el IBI, como impuesto matriz del cual procede. Si consideramos que el IBI –y por ende la Tasa de Basura– debe ser estimado como concepto asimilable a la renta, la acción de desahucio por su impago será viable, y en caso contrario no será posible esa acción judicial. Recordemos a tal efecto, que el Ayuntamiento de Madrid no contemplaba la existencia de una Tasa de Basura como contribución independiente, al considerarse que el IBI ya englobaba ese concepto.

No podemos discutir que la norma aplicable a nuestro caso para determinar el sujeto pasivo del impuesto de basura y a efectos de la resolución del contrato de arrendamiento por impago de la misma, es la contenida en el artículo 114.1.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (LAU), dados los términos que se contienen en la disposición transitoria segunda.A), apartado 1, de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, que declara que los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985 –el presente data de 1 de mayo de 1972– que subsistan en la fecha de entrada en vigor de dicha ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del TRLAU de 1964, con determinadas modificaciones contenidas en los apartados siguientes de la citada disposición transitoria.

La misma, en su letra C), bajo la rúbrica de «Otros derechos del arrendador», señala que éste podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del IBI que corresponda al arrendador, siendo la cuestión planteada si el incumplimiento de dicha obligación ha de entenderse comprendido en la causa primera del artículo 114 de la ley anterior a efectos de la posible resolución del contrato, pues la misma dispone que la resolución del contrato a instancia del arrendador tendrá lugar por «la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan».

Cuando la causa primera 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, 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.

Por otro lado, la interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (art. 3.º CC) lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114.1.^a de la LAU de 1964 ha de comprender actualmente el impago por parte del arrendatario del IBI más ahora la Tasa de Basura, 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 entra-

da 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 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.

Pero es que, además y ya en directa referencia al supuesto planteado en nuestro caso, ha de merecer igual consideración el impago por el arrendatario de otras cantidades a cuyo pago al arrendador le obliga igualmente la ley, como son las referidas al importe del coste de los servicios y suministros producido a partir de la entrada en vigor de la LAU de 1994, como se desprende de la ya citada disposición transitoria segunda, apartado C) 10.5, pues tales importes merecen la misma consideración jurídica que la falta de pago del IBI y la Tasa de Basura, ya que el arrendatario está obligado a su pago con carácter periódico y una interpretación integradora de ambas normas, la vigente y la de la LAU de 1964, lleva a estimar su necesaria calificación como «cantidad asimilada a la renta» según la expresión utilizada por el artículo 114.1.^a de la LAU de 1964. Lo contrario supondría igualmente forzar a dicho arrendador a emprender sucesivas reclamaciones contra el arrendatario incumplidor de una obligación periódica de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, lo cual comporta del mismo modo su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación de pago de la renta.

Así pues cabe concluir y considerar que el impago por el arrendatario del IBI y la Tasa de Basura, en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva LAU de 24 de noviembre de 1994, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114.1.^a del TRLAU de 1964, y de ahí que habrá de ser pagada por el inquilino al ser una cantidad asimilable a la renta a esos efectos.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 1/2000 (LEC), arts. 22.4, 250.1.º y 440.3.
- Ley 29/1994 (LAU), disps. trans. segunda, apdo. C), 10.2 y 5 y sexta.
- Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 99.1, 102, 107, 108 y 114.
- SSAP de Burgos, de 4 de diciembre de 1997, de Valladolid, de 20 de abril de 1998, de Madrid, de 23 de abril de 1998, de Asturias, de 18 de septiembre de 1998, de Alicante, de 17 de mayo de 1999, de Madrid, de 15 de noviembre de 2000 y de Salamanca, de 18 de febrero de 2002.