

DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DEL IBI

JOSÉ IGNACIO ATIENDA LÓPEZ
Secretario Judicial

Palabras clave: arrendamientos urbanos, cantidades asimiladas a la renta, IBI, desahucio.

ENUNCIADO

Juan tiene un piso arrendado a una persona desde el año 1980, y si bien esta cumple puntualmente con el pago de sus rentas de forma mensual, la realidad es que no sucede lo mismo con el pago del Impuesto municipal sobre Bienes Inmuebles (IBI), pues desde el primer año no paga el IBI.

Ello motivó que plantease un acto de conciliación para que reconociese judicialmente su obligación de pago de tal importe como cantidad asimilada a la renta, compareciendo el arrendatario a tal citación y reconociendo el extremo planteado por Juan.

Lo cierto es que en los años posteriores el IBI, pese a los requerimientos del propietario, han seguido pagándose con retardo hasta el año 2000 que dejaron de ser pagados por el inquilino con abono por parte de Juan, ante lo cual este ha pedido cita con un abogado para asesorarse sobre la posibilidad de iniciar la acción de desahucio contra el inquilino por falta de pago del IBI, no de las rentas, y sobre la posibilidad de acumular ambas acciones en función de si cabe dar al IBI naturaleza de cantidad asimilada a renta. Asesoremos a Juan sobre el estado de la cuestión en la actualidad.

CUESTIONES PLANTEADAS:

1. El IBI como cantidad asimilada a la renta y susceptible de permitir la acción de desahucio. Evolución jurisprudencial en la materia.

2. Acumulación de acciones de desahucio y de reclamación de IBI.

SOLUCIÓN

1. Estamos ante una cuestión en la cual la evolución jurisprudencial muy reciente ha marcado la respuesta a dar a la consulta que se nos plantea. El criterio que presidía esta materia y mantenido por los Plenos de los Magistrados de las diferentes Audiencias (que hubieron de reunirse para tratar de unificar los criterios dispares) acordaron que el impago del IBI no podía calificarse como cantidades asimiladas a las rentas a efectos del artículo 114.1.^a de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) y, por tanto, no cabía la resolución del contrato y el desahucio por falta de su pago.

La cuestión cambia a partir de la Sentencia del Tribunal Supremo de 12 enero de 2007, dictada en recurso de casación por interés casacional (que por cierto vino a dar todo su sentido a este tipo de impugnación), en cuya sentencia analiza las posturas mantenidas por las AAPP que podemos resumir en este sentido: «El impago del IBI no puede calificarse como cantidades asimiladas a las rentas a los efectos del desahucio» frente a otras posturas de otras AAPP para las cuales «el impago del IBI justifica el desahucio», concluye el Tribunal Supremo diciendo que «la primera causa de resolución del contrato a instancias del arrendador, prevista en el artículo 114 del Texto Refundido de la LAU de 1964, se refiere a la falta de pago de la renta o de las cantidades que a esta se asimilan. No se discute que dicha norma es la aplicable 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 de 9 de mayo de 1985 –el presente data de 12 de marzo de 1984– que subsistan en la fecha de entrada en vigor de dicha ley, continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del Texto Refundido de la LAU 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 este podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del IBI que corresponda al arrendado.

La integración de ambos textos legales reguladores de la relación arrendaticia urbana supone una solución afirmativa, que es la seguida por la sentencia hoy recurrida en casación. Cuando la causa 1.^a 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 que supone 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 al arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de la que ha de

responder mientras el contrato esté vigente, cuyo carácter de periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, también periódica, de pago de la renta.

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, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento, como es esta, y carecería de sentido 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 Ley de 1964, opere la resolución para los primeros –respecto a los que el legislador dispensa una menor protección– y no respecto a 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.

A la vista de esta sentencia del Tribunal Supremo, y aplicando dicha doctrina, hay que considerar que el impago del IBI da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento.

La consignación enervatoria por parte del inquilino una vez iniciada la acción de desahucio, debe ser total y en las condiciones del artículo 22.4 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC). El artículo 22.4 de la LEC establece: «Los procesos de desahucio de finca urbana por falta de pago de las rentas o cantidades debidas por el arrendatario terminarán si, antes de la celebración de la vista, el arrendatario paga al actor o pone a su disposición en el Tribunal o notarialmente el importe de las cantidades reclamadas en la demanda y el de las que adeude en el momento de dicho pago enervador del desahucio.

Lo dispuesto en el párrafo anterior no será de aplicación cuando el arrendatario hubiere 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».

En el supuesto del caso hubo un acto de conciliación, entre Juan y su inquilino, donde se reclamaba el IBI, por tanto, el arrendatario tenía conocimiento de su obligación de pagar dicho IBI y entendemos que esa conciliación puede tener perfecto encaje como modalidad de requerimiento a efectos de la enervación.

2. Por último, en caso de ejercitarse de forma acumulada la acción de desahucio con la acción de reclamación del IBI de los años 2001 al 2005, ambos incluidos, la acumulación no presenta obstáculo procedimental alguno, una vez determinada la naturaleza de renta asimilada del impuesto.

Es evidente que el demandado aceptó su obligación de pagar el IBI en el momento en que reconoció su obligación de pago cuando fue demandado en conciliación. El hecho de que el actor no le

haya reclamado anualmente dicho impuesto no le exime de su obligación, salvo que la acción para reclamarla esté prescrita. Si el demandado quería pagar el IBI anualmente y no acumular el de varios años debió requerir al actor para que le aportase el recibo correspondiente a cada año, o bien requerir dicha información del ayuntamiento.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), art. 27.2 a) y disp. trans. segunda A) apdo. 1.
- Ley 1/2000 (LEC), art. 22.4.
- Decreto 4104/1964 (TRLAU), art. 114.
- STS de 12 de enero de 2007.