

CIVIL

JUICIO DE DESAHUCIO: IMPAGO DEL IBI
(CASO PRÁCTICO)

Núm.
135/2006

M.^a DEL MAR CABREJAS GUIJARRO
Magistrada

ENUNCIADO

Doña F.R.M., arrendadora de la vivienda sita en la calle del Oso n.º 3 de Madrid, en virtud de contrato de arrendamiento de 1981, requirió de pago al arrendatario para que abonara las cuotas de los dos últimos años del Impuesto de Bienes Inmuebles (IBI) correspondientes a dicha vivienda, requerimiento que no fue atendido, por lo que procedió a iniciar un juicio de desahucio por falta de pago; ante tal procedimiento dos son las tendencias jurisprudenciales existentes en la actualidad sobre su procedencia.

CUESTIONES PLANTEADAS:

Vías de protección ante el impago del IBI en arrendamientos sometidos a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964.

SOLUCIÓN

Ante el impago de las sumas correspondientes al IBI repercutible a los arrendatarios, en contratos de arrendamientos sometidos a la LAU de 1964, existen dos tendencias jurisprudenciales con resultados contrarios, y ello dependiendo de la inclusión del devengo de tal impuesto en el concepto de cantidades asimiladas a la renta y cuya desatención con o sin la renta pueden dar lugar a la resolución del contrato.

Así a favor de su inclusión en el concepto de cantidades asimiladas, y por tanto generadoras de una obligación de pago cuyo incumplimiento puede dar lugar a la estimación de una demanda de desahucio nos encontramos, entre otras, con las siguientes sentencias:

Audiencia Provincial (AP) de Vizcaya, Sección 5.^a, Sentencia de 28 de septiembre de 2000, en la que se establece lo siguiente:

«Pues bien, dicha tesis, en el parecer de la Sala, no resulta sostenible porque parte de una errónea interpretación de las normas aplicables y en particular de la Regla 5.^a del apartado C).6 de la disposición transitoria tercera, pues en ella se establece, tras indicar que la renta actualizada absorberá las cantidades asimiladas a la misma desde la primera anualidad de la revisión, que "se consideran cantidades asimiladas a la renta, a estos exclusivos efectos, la repercusión al arrendatario del aumento del coste de los servicios y suministros a que se refiere el artículo 102 del TRLAU y la repercusión del coste de las obras a que se refiere el artículo 107 del citado texto legal", siendo clara la expresión "a estos exclusivos efectos", por lo que esa limitación en cuanto al IBI no puede extenderse a los demás efectos, fuera de los de absorber la actualización legal, viniendo abonada dicha interpretación por la nueva redacción del artículo 1.563.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, cuando autoriza el desahucio por falta de pago, no sólo de las rentas, sino también de las cantidades asimiladas o de las cantidades cuyo pago hubiera asumido el arrendatario, porque, en la medida en que establece la posibilidad de enervar, es presupuesto previo para que el desahucio sea enervado que legalmente exista la posibilidad de desahuciar por ese concepto.

En cualquier caso, como esta misma Sala dijo en la sentencia dictada el 3 de julio de 2000 ante las dos líneas jurisprudenciales y doctrinales sobre la cuestión, en las que se apoyan respectivamente la parte actora-apelante y la parte demandada-apelada, estimando esta última que las causas de resolución serían únicamente las del artículo 114 restringiendo el desahucio por falta de pago únicamente a aquel que lo sea de la renta o de las cantidades asimiladas, la conclusión a la que habrá de llegarse sería la misma en ambos supuestos, ante un impago por el arrendatario de los importes consistentes en gastos de la Comunidad de propietarios, IBI y servicios y suministros, esto es, que sí cabe dar lugar al desahucio, como consecuencia de su impago, "ya que por cantidades asimiladas a la renta, conforme a la LAU de 1964, puedan entenderse aquellas que, por alguna de las causas que estando previstas en su artículo 99 puedan dar lugar a una elevación de la renta, así como las diferencias por elevación en el resto de los servicios y suministros; y la obligación legal impuesta al arrendatario en el apartado 10 de la disposición transitoria segunda de la LAU de 1994, aplicable al caso en virtud de lo establecido en la disposición transitoria tercera apartado 9, de pago de las cantidades correspondientes a IBI y servicios o suministros no viene sino a ampliar la precedente, limitada a la repercusión de los incrementos, debiendo por ello entenderse, en esta consideración legal que las cantidades correspondientes a IBI y suministros y servicios son asimiladas a la renta, pudiendo en consecuencia su impago fundar una acción resolutoria".»

Por su parte, la SAP de las Islas Baleares, Sección 3.^a, de 15 de abril de 1999, estableció que:

«El tema que plantea el presente recurso es el de si el IBI es cantidad asimilada a la renta a los efectos de que su impago dé lugar al desahucio. Esta Sala es concedora de las posturas doctrinales, e incluso de algunas AAPP, que son contrarias a tal posibilidad.

Dicha tesis se funda en que, siendo el contrato de arrendamiento anterior al 9 de mayo de 1985, resulta de aplicación la LAU de 1964, excepto en aquellos concretos extremos regulados en el régimen transitorio de la LAU de 1994. Por ello, y al no contener la LAU de 1964 un precepto idéntico al 27.2 a) de la de 1994 que extiende la acción de desahucio a la falta de pago de cualquiera de las cantidades cuyo pago corresponde al arrendatario, habremos de estar a lo dispuesto en el artículo 114 de la LAU de 1964 donde se limita la resolución contractual por impago de lo que sea renta o de las cantidades que a ésta se asimilan, concepto este último que debe entenderse por referencia al artículo 95 del texto refundido de la derogada ley, esto es, al coste de los servicios y suministros subsistentes en el momento en que comenzó a regir dicha ley.

Sin embargo, este Tribunal, en sus Sentencias de 17 de marzo y 30 de octubre de 1997 y 25 de febrero de 1999, ya ha mostrado su parecer de que la solución expuesta se basa en un concepto reduccionista de la expresión "cantidades asimiladas a la renta" utilizada en el artículo 114.1 de la LAU de 1964 que carece de base legal en el propio texto derogado.

En efecto, si el legislador de 1964 hubiera querido limitar la resolución por impago de cantidades a las rentas y a los costes de servicios y suministros del artículo 95 de la derogada LAU así lo hubiera hecho constar. Más bien parece que el sentido de la norma es que pueda instarse la resolución de la relación locativa en el supuesto de que el arrendatario no satisficiera las sumas que, según ley, venía obligado a abonar, tales como las cantidades a las que se refieren los incrementos de los artículos 60, 99, 102, 108 y 112 del TRLAU de 1964. Por ello, cuando en virtud de disposición legal, en este caso la de la disposición transitoria segunda.10.2 de la LAU de 24 de noviembre de 1994, se impone al arrendatario la obligación de abonar determinadas cantidades, su impago puede dar lugar al desahucio en virtud de lo establecido en el artículo 114.1 de la LAU de 24 de diciembre de 1964, y sin necesidad de acudir al artículo 27.2 a) de la Ley actualmente vigente.»

No obstante lo expuesto, la tendencia mayoritaria se pronuncia en contra de la posibilidad de estimar un juicio de desahucio basado únicamente en el impago de cuotas de IBI; así destacan las siguientes sentencias:

AP de León, Sección 3.ª, de 3 de noviembre de 2000, en la que se establece que:

«El criterio de esta AP de León es sin embargo contrario a admitir el efecto resolutorio por causa del impago del IBI, teniendo declarado al respecto en Sentencia de la Sección 2.ª de 18 de mayo de 1998 que (...) nos encontramos ante un contrato de arrendamiento celebrado el día 20 de noviembre de 1978, y que conforme a lo dispuesto en la disposición transitoria segunda, letra A).1 de la LAU de 1994, se continuará rigiendo por las normas de la LAU de 1964, estableciéndose en el artículo 114, causa 1.ª de esta última Norma que el contrato de arrendamiento podrá resolverse a instancias del arrendador, por la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan; ocurriendo que la disposición transitoria segunda, letra C).10.2 de la LAU de 1994 establece que el arrendador podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del IBI que corresponda al

inmueble arrendado, lo que abreviadamente se denomina IBI y en ningún precepto de esta última norma se dice que el impago del IBI que el propietario puede exigir del arrendatario pueda dar lugar al desahucio de este último, siendo en todo caso una cuestión discutible de la nueva ley, pero no así conforme a la LAU anterior, esto es la de 1964 y por la que se rige el contrato de autos, porque como ya se ha señalado, el artículo 114.1 de dicha ley establece únicamente la resolución del contrato de arrendamiento a instancias del arrendador, cuando el arrendatario deje de abonar la renta o las cantidades que a ésta se asimilan, y partiendo que de el IBI no es renta, tampoco puede considerarse como cantidad asimilada a la renta, concepto este último que fue introducido por la expresada LAU de 24 de diciembre de 1964, y que viene referido únicamente a dos supuestos, uno es los aumentos por el coste de los servicios y suministros que prevé el artículo 102, y dos, la repercusión del importe de obras que autoriza el artículo 108, no existiendo otras cantidades que conforme a dicha norma puedan conceptuarse como asimiladas a la renta, y mucho menos conforme a la normativa actual que se limita a repetir como cantidades asimiladas a la renta aquellos dos supuestos ya indicados de la LAU de 1964. En consecuencia, no es posible legalmente encajar el impago del IBI en la causa 1.ª de la resolución del contrato de arrendamiento que establece el artículo 114 de la LAU de 1964, cuando dice "La falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan" pues como ya hemos visto la cuota del IBI no puede conceptuarse ni como renta porque no lo es, ni tampoco como cantidad asimilada a la renta, por lo ya expuesto.»

En el mismo sentido se manifiesta la SAP de Burgos, Sección 2.ª, de 4 de diciembre de 1997, cuando dice que:

«La facultad de resolver el contrato que tiene el arrendador a través del desahucio por falta de pago tiene su fundamento en la infracción por el arrendatario de la principal; obligación que le impone el contrato de arrendamiento, el pago de la renta y de las cantidades asimiladas a éste. El IBI del local arrendado por aplicación de la disposición transitoria segunda a la que se remite la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994 puede ser repercutido por el arrendador a los arrendatarios de locales de negocio celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, y debe ser abonado por éstos, pero no tiene el concepto de cantidad asimilada y, en consecuencia, el supuesto impago de los mismos en ningún caso podría dar lugar al desahucio ejercitado al amparo del artículo 114.2 de la LAU de 1964 aplicable por así disponerlo la disposición transitoria tercera de la LAU de 1994.»

Por su parte, la AP de Valladolid, Sección 1.ª, en Sentencias de 16 de marzo y 20 de abril de 1998 argumenta que:

«Como primer punto de aproximación al tema objeto de debate es necesario indicar que las causas resolutorias de los contratos –tanto de arrendamiento de fincas urbanas como aquellos a los que resulta de aplicación de una forma genérica el art. 1.124 del CC– han de ser interpretadas restrictivamente y ello con independencia de que en la materia arrendaticia el Preámbulo de la Ley haga referencia al carácter tuitivo de la regulación de los que recaen sobre vivienda, pues ello no implica, en absoluto, que en los que no tengan tal carácter las causas resolutorias hayan de interpretarse de forma extensiva. La segunda premisa necesaria para la resolución del tema litigioso es que, como

tiene reiteradamente declarado esta Sala en numerosas resoluciones (15 de enero, 12 y 26 de febrero y 29 de mayo de 1997) el concepto de cantidades asimiladas a la renta lo remitía el artículo 95 del Texto Refundido de la derogada Ley de Arrendamientos al coste de los servicios y suministros de los arrendamientos al momento en que comenzó a regir dicha ley, es decir, el día 1 de julio de 1964, y no de los que surgieran con posterioridad, ya que la disposición final a).2 de la misma establecía dicha fecha de entrada en vigor para el artículo 95, mientras que el artículo 102 de la derogada Ley, reseñado en el número 11 de la Regla 3.ª de la disposición transitoria segunda del texto vigente, remitía también a los contratos reseñados en el artículo 95 (S. de 29 de febrero de 1996). El criterio de esta Audiencia está claramente definido: el concepto de cantidad asimilada a renta aparece en la Ley de 1964, pero no en la nueva legislación. Es en la nueva ley en la que se otorga al arrendador la posibilidad de repercutir el IBI al arrendatario, sin que a dicho concepto se le denomine como cantidad asimilada a renta. Por lo tanto el pretender que analógicamente lo es, supone realizar una interpretación extensiva del concepto incompatible con el carácter restrictivo de las causas de resolución... (S. de 12 de septiembre de 1996), de manera que la falta de pago del IBI no es fundamento para pedir la resolución del contrato... (S. de 19 de octubre de 1996).»

La SAP de Córdoba, Sección 1.ª, de 14 de mayo de 1999, señala:

«Primero. Frente a la sentencia dictada por el Juzgado de la Instancia número 1 de Pozoblanco, se alza la representación de la parte apelante a través del presente recurso aduciendo error en la apreciación de la prueba por el Juzgado; y a tal efecto ha de determinarse que el contrato de arrendamiento es de 1 de abril de 1971, por lo tanto anterior al 9 de mayo de 1985, por lo que la legislación que le es aplicable es la LAU de 1964, luego en ella se recogía como causa de resolución contractual la falta de pago de la renta o de las cantidades a ella asimiladas, pero no entraba el pago del IBI pues así lo establece la disposición transitoria segunda, párrafo 1.º, razón por la que no es de aplicación el artículo 27.2 a) de la Ley 29/1994, de 29 de noviembre, y como quiera que esa repercusión del impuesto no es renta ni es cantidad asimilable a ella, la falta de pago del mismo no dará lugar a la resolución contractual por su falta de pago pues en la Ley de 1964 la falta de pago del IBI no constituía causa de desahucio.»

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- Ley 29/1994 (LAU), arts. 10 y 27.
- Decreto 4104/1964 (TRLAU), arts. 60, 99, 102, 108, 112 y 114.
- SSAP de Vizcaya (Secc. 5.ª) de 28 de septiembre de 2000, Islas Baleares (Secc. 3.ª) de 15 de abril de 1999, León (Secc. 3.ª) de 3 de noviembre de 2000, Córdoba (Secc. 1.ª) de 14 de mayo de 1999, y Valladolid (Secc. 1.ª) de 16 de marzo y 20 de abril de 1998.