

**A. DERECHO
CIVIL**

ARRENDAMIENTOS URBANOS: RENTAS E IBI

**Núm.
75/2004**

José Ignacio ATIENZA LÓPEZ
Secretario Judicial

• **ENUNCIADO:**

Con fecha 1 de septiembre de 1959 Juan contrató con Pepe el arrendamiento del piso sito en la Calle 222 número 222, de esta capital. El 11 de enero de 1999, a pesar de que en el contrato figuraba que el pago de la renta habría de hacerse mensualmente, Pepe, como venía haciendo desde hacía muchos años, procedió a efectuar el pago de la anualidad de la renta correspondiente al año 1999 si bien el 15 de enero de 1999 mediante burofax entregado el 27 de ese mismo mes y año, Juan notifica a Pepe la actualización de la renta a partir del mes de enero de 1999, así como su obligación del pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a los años 1995 a 1999 ambos inclusive. El 27 de junio de 1999 Juan presenta demanda de desahucio por falta de pago de la diferencia impagada de renta correspondiente al mes de enero de 1999 y del IBI reclamado y antes de la celebración del juicio verbal el demandado procede a consignar la cantidad de 75.514 pesetas total importe de la cantidad en la que se sustentaba la demanda. El Juzgador de instancia dicta sentencia en la que tras considerar la improcedencia del desahucio por falta de pago de la renta, declaró enervada la acción. Frente a ello los dos muestran su disconformidad con la decisión de enervación ya que entienden de Juan que debió declararse el desahucio por falta de pago de la renta y por su parte Pepe entiende que lo procedente era haber desestimado la demanda.

• **CUESTIONES PLANTEADAS:**

1. Normativa a aplicar a este caso.
2. Extinción de la cantidad reclamada.
3. ¿Puede el impago del IBI dar lugar al desahucio?

• **SOLUCIÓN:**

1. Dada la fecha del contrato, se rige éste por las normas relativas a la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU) de 1964. Así se desprende de la disposición transitoria segunda A). I cuando dice que «Los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados antes del 9 de mayo de 1985, que subsistan en la fecha de entrada en vigor de la presente ley continuarán rigiéndose por las normas relativas al contrato de inquilinato del texto refundido de la LAU de 1964, salvo las modificaciones contenidas en los apartados siguientes de esta disposición transitoria». Como consecuencia de ello las causas por las que se pueden resolver estos contratos son las establecidas en el artículo 114 de la referida LAU

de 1964, siendo la 1.ª de ellas la falta de pago de la renta y de las cantidades que a ésta se asimilan, debiendo seguirse para ello, por disposición del artículo 39.3 de la LAU de 1994, los trámites del juicio de desahucio del artículo 1.570 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (LEC) de 1981 (aplicable al caso dada la fecha de interposición de la demanda).

2. La discrepancia surge a partir de este momento. Juan entiende que requerida la inquilina demandada de forma fehaciente para el pago tanto de la diferencia de la renta correspondiente al mes de enero de 1999, así como del IBI de los años 1995 a 1998, al no contestar a dicho requerimiento en el plazo de treinta días establecido por el artículo 101.5.ª de la LAU de 1964, y tampoco reclamar contra el aumento en plazo de tres meses fijado por el artículo 106 de la misma Ley, aceptó tácitamente el aumento propuesto. La demandada por el contrario entiende que no sólo es evidente, la improcedencia del aumento de la renta al haberse notificado ésta una vez satisfecha, sino que además el impago del IBI no puede determinar el desahucio o la declaración de enervación de la acción caso de haberse consignado el importe por este concepto reclamado, sino la desestimación de la demanda.

Por lo que a la renta se refiere, si la renta se pagó anualmente como se venía haciendo desde muchos años antes y así se aceptó por el actor (acto propio) es claro que la obligación reclamada se encontraba ya extinguida cuando se notificó la elevación de la renta, de manera que huelgan todas las consideraciones que Juan efectúa en torno al transcurso de los plazos legalmente previstos para oponerse o para reclamar, pues es doctrina constante de las Audiencias Provinciales (AP) siguiendo lo dispuesto en el párrafo primero del artículo 101 de la LAU de 1964, aplicable como decíamos al caso de autos, [o el art. 18.3 y la disp. trans. segunda D).11 de la nueva LAU de 1994] que la elevación de la renta no puede tener efecto retroactivo.

3. Respecto a si el impago del IBI puede dar lugar al desahucio, debemos entender, que a pesar de la discrepancia existente en la jurisprudencia sentada por las AP sobre este extremo, cuando como en nuestro caso, se trata de un contrato celebrado con anterioridad al 9 de mayo de 1985 y consecuentemente la normativa aplicable al mismo es la LAU de 1964, al contrario de lo que sucede en la nueva LAU donde si es posible, el impago del IBI por el arrendatario, concepto desde luego repercutible y reclamable por el arrendador en el juicio correspondiente [tal y como la autoriza la repetida disp. trans. segunda C).10.2 de la LAU de 1994], no puede determinar el desahucio, pues tal y como expone Pepe sólo puede tener lugar el desahucio por falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a ella, cantidades estas que comprenden sólo los servicios, suministros y conceptos análogos repercutibles por el arrendador, entre los que no se encuentra el IBI, y por tanto tampoco puede determinar la declaración de enervación de la acción, aun en el caso de que, como en el presente supuesto se haya consignado su importe. Y no puede sostenerse en contra de esta tesis que el artículo 27.2 es aplicable a los contratos celebrados entonces, ni debe interpretarse que la disposición transitoria segunda C).10.2 autorice al arrendador otra cosa que no sea la de repercutir en el arrendatario el IBI, pero nunca el desahucio, pues en caso contrario se estaría atribuyendo un prohibido efecto retroactivo al artículo 1.563 de la LEC tras su modificación por la disposición adicional quinta de la LAU de 1994.

SENTENCIAS, AUTOS Y DISPOSICIONES CONSULTADAS:

- **Decreto 4104/1964 (LAU), arts. 101.5.ª y 114.**
- **Ley 29/1994 (LAU), arts. 18.3, 39.3, disp. trans. segunda C).10.2 y disp. trans. segunda D).11.**