

**TRIBUNAL SUPREMO**  
**SALA CIVIL**  
**GABINETE TÉCNICO**

**Sentencia 749/2015, de 30 de diciembre, RC 2164/2013**  
**Arrendamiento de vivienda regido por la Ley de Arrendamientos**  
**Urbanos de 1964.**

**Consideración de la tasa de basuras como cantidad asimilada a la renta a efectos de resolución del contrato por impago. Cuando la causa 1ª 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.**

La Sala Primera del Tribunal Supremo, en sentencia de la que ha sido ponente el Magistrado D. Francisco Marín Castán, ha resuelto desestimar el recurso de casación interpuesto por la parte demandada-apelante, arrendataria en un contrato de arrendamiento de vivienda anterior a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 (en adelante, LAU de 1964), contra la sentencia de la Sección 13ª de la Audiencia Provincial de Barcelona, que acordó estimar el recurso de apelación formulado por la demandante arrendadora contra la sentencia dictada en primera instancia en el juicio verbal de desahucio por falta de pago de cantidades asimiladas a la renta. La Audiencia Provincial declaró resuelto el contrato de arrendamiento que ligaba a las partes y condenó a la demandada a desalojar la vivienda y a pagar a la arrendadora la cantidad adeudada en concepto de tasa de basura.

La cuestión jurídica que se plantea en el recurso de casación consiste en determinar si el importe de la tasa de recogida de basuras o residuos urbanos ha de ser considerado una cantidad asimilada a la renta, de

modo que su impago constituya causa de resolución del contrato de arrendamiento conforme al artículo 114.1ª LAU de 1964.

La Sala, tras reseñar la doctrina jurisprudencial sobre el impago por el arrendatario del importe del impuesto sobre bienes inmuebles y del coste de los servicios y suministros a que viene obligado -en arrendamientos regidos por el LAU de 1964- según la disposición transitoria segunda, apartado C) 10.2 y 10.5 de la LAU de 1994, recuerda que, como fundamento de dicha doctrina jurisprudencial, cuando la causa 1ª del artículo 114 LAU de 1964 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. Y que, por otro lado, la interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (artículo 3 del Código Civil) lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114-1ª de la LAU de 1964 ha de comprender actualmente tanto el impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles como el del coste de los servicios y suministros, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento.

La Sala concluye que la aplicación de dicha doctrina al presente caso determina la consideración del importe de la tasa de recogida de basuras como cantidad asimilada a la renta en los términos del artículo 114.1ª LAU de 1964, ya que su pago ha de asumirlo el arrendatario tanto por tratarse de un servicio en su beneficio exclusivo como por mandato legal, ya que el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, establece en sus artículos 23 y 20.4 que el sujeto pasivo de la tasa por la recogida de residuos sólidos urbanos, tratamiento y eliminación de estos, en concepto de contribuyente, lo es la persona física o jurídica que resulte beneficiada por el referido servicio.