

Roj: **STS 2079/2010 - ECLI:ES:TS:2010:2079**Id Cendoj: **28079110012010100246**Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**Sede: **Madrid**Sección: **1**Fecha: **30/04/2010**Nº de Recurso: **1212/2007**

Nº de Resolución:

Procedimiento: **Casación**Ponente: **ROMAN GARCIA VARELA**Tipo de Resolución: **Sentencia**Resoluciones del caso: **SAP MA 497/2007,**
STS 2079/2010

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a treinta de Abril de dos mil diez.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, constituida por los Magistrados indicados al margen, el presente recurso de casación interpuesto por don Armando representado ante esta Sala por la Procuradora doña Victoria Rodríguez-Acosta Ladrón de Guevara, contra la sentencia dictada en grado de apelación (rollo nº 1003/2006), en fecha 7 de marzo de 2007, por la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga, dimanante de autos de juicio verbal seguidos con el nº 1302/2005 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los de Marbella.

Ha sido parte recurrida doña Brigida , la cual no ha comparecido ante esta Sala.

ANTECEDENTES DE HECHO

PRIMERO.- 1º.- El Procurador don Guillermo Leal Aragoncillo, en nombre y representación de don Armando , promovió demanda de juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los de Marbella, contra doña Brigida , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado: «*se dicte sentencia con los siguientes pronunciamientos: 1.- Se declare haber lugar al desahucio de Doña Brigida de la vivienda objeto de litigio, declarando resuelto el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes, y acordando sea desalojada y devuelta la posesión a mi representado. 2.- Se condene a la demandada al pago de los recibos de IBI reclamados, cuyo importe asciende a la cantidad de MIL DOCE EUROS CON CINCUENTA Y SIETE CENTIMOS (1.012,57.-€). 3.- Se condene en costas a la demandada*».

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazada la demandada para la celebración de correspondiente juicio verbal de desahucio, doña Brigida , asistida del Procurador D. Francisco Lima Montero, se opuso a la misma y suplicó al Juzgado la desestimación de la demanda contra ella deducida.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los de Marbella dictó sentencia, en fecha 17 de marzo de 2006 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «*DESESTIMO íntegramente la demanda interpuesta por el Sr. Procurador D. Guillermo Leal Aragoncillo en nombre y representación de D. Armando frente a Dª. Brigida , absolviendo a la demandada de los pedimentos contenidos en la demanda, con expresa condena en costas a la parte demandante*».

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Cuarta de la Audiencia Provincial de Málaga dictó sentencia, en fecha 7 de marzo de 2007 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: «*Que estimando parcialmente el recurso de apelación planteado por la representación procesal de D. Armando , contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Marbella, debemos revocar y revocamos*



parcialmente la citada resolución, en el sentido de que debemos condenar y condenamos a la demandada D^a. Brigida a abonar a la actora la cantidad de 1.012,57 €, en concepto de los recibos de IBI reclamados, todo ello sin hacer mención expresa sobre las costas procesales originadas en ambas instancias».

SEGUNDO.- 1º.- Por la representación procesal de don Armando , con fecha 1 de junio de 2007, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada en fecha 7 de marzo de 2007 por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), en el rollo nº 1003/2006, dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio nº 1302/2005 del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de los de Marbella.

2º.- **Motivo del recurso de casación** . «Interpretación opuesta a la doctrina jurisprudencial de esta Sala fijada expresamente en la Sentencia de 12 de Enero de 2007 , en relación al artículo 114 regla 1ª del Texto Refundido de la LAU de 1.964 en relación con la Disposición Transitoria Segunda, apartados 1 y 10.2 de la LAU de 1.994 ».

3º.- Por Providencia de fecha 11 de junio de 2007 se acordó la remisión de los autos originales a esta Sala Primera del Tribunal Supremo, previo emplazamiento de las partes, habiéndose notificado la misma a las partes litigantes con fecha 12 de junio de 2007.

4º.- La Procuradora doña Victoria Rodríguez-Acosta Ladrón de Guevara, en nombre y representación de don Armando , presentó escrito ante esta Sala con fecha 4 de julio de 2007 , personándose en calidad de parte recurrente. La parte recurrida no ha comparecido ante esta Sala.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 17 de marzo de 2009 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «LA SALA ACUERDA: 1º) ADMITIR EL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D. Armando contra la Sentencia dictada, en fecha 7 de marzo de 2007, por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), en el rollo de apelación nº 1003/2006 dimanante de los autos de juicio verbal nº 1302/2005, del Juzgado de Primera Instancia nº 1 de Marbella. 2º) No habiéndose personado en el presente rollo la parte recurrida, queden los autos pendientes de señalamiento del día y hora para la celebración de la vista, o, en su caso, para la votación y fallo del recurso de casación».

TERCERO.- La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 8 de abril de 2010 , en que tuvo lugar. Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- D. Armando presentó demanda de juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad contra D^a. Brigida , arrendataria de la vivienda -por subrogación *mortis causa* de su difunto esposo- sita en al CALLE000 , NUM000 , NUM001 planta, puerta nº NUM002 de Marbella, propiedad del actor, por impago del impuesto de bienes inmuebles de la referida vivienda. El contrato de arrendamiento fue firmado en 1970. En fecha 21 de junio de 2004, el actor dirigió a la demandada burofax por el que se le reclamaba el pago del impuesto de bienes inmuebles correspondiente a los ejercicios que van desde el año 1995 hasta el 2003, por importe de 1.012,57 euros. Ante la falta de pago por parte de la Sra. Brigida , el actor presentaba demanda de desahucio y reclamación de 1.012,57 euros.

La parte demandada se opuso a la pretensión del actor en el acto del juicio, esgrimiendo, además, que el requerimiento efectuado en el año 2004 no podía tener efecto retroactivo, por lo que las cantidades que se deberían reclamar serían las correspondientes al impuesto de bienes inmuebles de los años a partir del requerimiento.

La sentencia de primera instancia desestimó íntegramente la demanda al entender, en primer lugar, que el impuesto de bienes inmuebles no podía incardinarse dentro del concepto "cantidad asimilable a la renta", reconociendo que, si bien podría corresponder al arrendatario el pago del impuesto de bienes inmuebles en virtud de la Disposición Transitoria Segunda, apartado C), 10.2, de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos , el incumplimiento de esta obligación «nunca podrá fundamentar la pretensión resolutoria porque no se puede calificar como renta ni como "cantidad asimilada a la renta» , sin perjuicio de la acción de reclamación de las cantidades que puede ejercitar el actor, precisando que, caso de haberse celebrado el contrato de arrendamiento con posterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , la falta de pago del impuesto sí podría fundamentar una acción de desahucio. En relación con la segunda pretensión, acogiendo la tesis de la arrendataria, consideró que no procedía la reclamación de las cantidades de los impuestos de bienes inmuebles correspondientes a los años anteriores al requerimiento (2004), por lo que, refiriéndose la reclamación a los impuestos de bienes inmuebles de 1995 a 2003, la segunda pretensión debía ser asimismo desestimada.

La Audiencia Provincial estimó parcialmente el recurso planteado por la representación procesal del actor y ratificó la sentencia de primera instancia en el sentido de considerar que el impuesto de bienes inmuebles es



una cantidad que correspondería abonar al arrendador, al ser un tributo que grava a la propiedad, y que éste tiene facultad de reclamar al arrendatario, pero de una naturaleza totalmente distinta a la renta. No obstante, revocó la sentencia de primera instancia en lo relativo a la pretensión de condena dineraria, al entender que *«la obligación de pago del IBI, no nace desde el requerimiento, sino que la obligación [es] "ex lege" así lo establece la DISP Trans. Segunda C) 10.2 y 10.5 de la LAU de 1994, aclarando en el último apartado citado que se podrá repercutir el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la ley. Esta ley entró en vigor el 1 de enero de 1995 por lo que el arrendador puede repetir contra su inquilino el IBI y los servicios y suministros habidos desde entonces siempre que su acción para reclamarlos no haya prescrito según las normas generales de prescripción del Código Civil»*, sin que en este caso se hubiera opuesto tal excepción, por lo cual condenaba a la arrendataria al pago de los 1.012,57 euros reclamados.

La representación procesal de don Armando . presentó recurso de casación, que se basó en un único motivo en el que consideró que la interpretación realizada por la Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta) resulta opuesta a la doctrina jurisprudencial de esta Sala fijada expresamente en la Sentencia de 12 de enero de 2007 , en el apartado segundo del fallo, al declarar como doctrina jurisprudencial que el impago por el arrendatario del impuesto de bienes inmuebles en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114.1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

SEGUNDO.- El presente recurso de casación se contrae exclusivamente a la cuestión jurídica consistente en determinar si la falta de pago del impuesto sobre bienes inmuebles por parte del arrendatario de una vivienda puede fundar una acción de desahucio por impago de cantidades asimiladas a la renta. La sentencia impugnada siguió el criterio de considerar que, si bien corresponde a la parte arrendataria el pago del impuesto de bienes inmuebles, según autoriza la Disposición Transitoria Segunda C) 10.2 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos , el incumplimiento de esa obligación no podría fundamentar la pretensión resolutoria porque no entendía que tal impuesto pudiese ser calificado como "renta" ni como "cantidad asimilable a la renta" y, por tanto, no cabría solicitar el desahucio por impago de tal cantidad.

La parte recurrente funda su recurso por interés casacional por oposición de la sentencia recurrida a la jurisprudencia del Tribunal Supremo, concretamente a la sentada en la sentencia del Pleno de esta Sala de 12 de enero de 2007 , que consideró como doctrina jurisprudencial que *«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 Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 ha de comprender actualmente el impago por parte del arrendatario del impuesto de bienes inmuebles, 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 entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento (artículo 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»*. Esta doctrina ha sido reiterada en posteriores resoluciones de fechas 24 y 26 de septiembre y 3 octubre de 2008 y 15 de junio de 2009, entre otras.

En vista de lo anterior, no cabe duda de que el supuesto de hecho que ha dado origen al presente procedimiento es coincidente con el que motivó la doctrina jurisprudencial antes reflejada, por lo que procede la estimación del recurso por oposición a la doctrina jurisprudencial de la Sala Primera del Tribunal Supremo.

TERCERO.- Como consecuencia de lo razonado en el fundamento anterior, debe estimarse fundado el recurso de casación y, de conformidad con lo establecido en el artículo 487.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , debe casarse parcialmente la resolución recurrida, siendo deber de esta Sala, por el efecto positivo de la jurisdicción, asumir la instancia, por lo que se declara haber lugar al desahucio de Doña Brigida de la vivienda objeto de litigio, declarando resuelto el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes, y acordando sea desalojada y devuelta la posesión al actor, don Armando . Se mantiene el pronunciamiento de la sentencia apelada relativo a la condena al pago de los recibos de impuesto de bienes inmuebles reclamados, cuyo importe ascendía a la cantidad de 1.012,57.-€, por no haber sido objeto de casación.

CUARTO.- En cuanto a las costas, procede imponer a la parte demandada las de la primera instancia, sin hacer especial imposición de las costas de la apelación, puesto que debió ser estimada totalmente, ni de las de este recurso de casación, al resultar el mismo estimado, de acuerdo con lo previsto en los artículos 394 y 398 de la Ley de Enjuiciamiento Civil .



Por lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad conferida por el pueblo español.

FALLAMOS

Que debemos acordar lo siguiente:

I.- Haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Armando frente a la sentencia dictada por la Audiencia Provincial de Málaga (Sección Cuarta), de 7 de marzo de 2007 .

II.- Casar parcialmente la misma, así como anular la dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Marbella en autos de juicio verbal nº 1302/2005, de fecha 17 de marzo de 2006 , y dictar otra por la que se estima totalmente la demanda formulada por la representación procesal de don Armando , y se declara haber lugar al desahucio de Doña Brigida de la vivienda objeto de litigio, declarando resuelto el contrato de arrendamiento que vinculaba a las partes, y acordando sea desalojada la vivienda y devuelta la posesión al actor, don Armando . Se mantiene el pronunciamiento de la Sentencia de Apelación por la cual se condenaba a la demandada al pago de las cantidades adeudadas en concepto de impuesto sobre bienes inmuebles.

III.- Reiterar la doctrina jurisprudencial de esta Sala contenida en la Sentencia de Pleno de 12 de enero de 2007 que establece que el impago por el arrendatario del impuesto de bienes inmuebles, en arrendamientos de vivienda existentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994 , ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 .

IV.- Imponer las costas causadas en la primera instancia a la parte demandada, sin hacer expresa imposición de las costas procesales de este recurso ni de las del recurso de apelación.

Expídase la correspondiente certificación a la referida Audiencia Provincial, con remisión de los autos y rollo de Sala en su día enviados.

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos . Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; Jose Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias. Firmado y rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Roman Garcia Varela, Ponente que ha sido en el trámite de los presentes autos, estando celebrando Audiencia Pública la Sala Primera del Tribunal Supremo, en el día de hoy; de lo que como Secretario de la misma, certifico.