

LO QUE DICEN LOS JUECES: CONFIRMADO. SI EL INQUILINO NO PAGA EL IBI PUEDE SER DESAHUCIADO. DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO DEL IBI

Mercè Caral
Socio
JAUSAS

LOS HECHOS

La propietaria de una finca interpuso demanda de juicio verbal contra la arrendataria de la misma, solicitando el desahucio y reclamando la cantidad que ésta adeudaba. El contrato de arrendamiento era de fecha 12 de mayo de 1984.

La acción de desahucio se fundaba en el impago de la renta y de las cantidades asimiladas a la renta, en las que la propietaria incluía la diferencia por la renta actualizada, diferencias en el pago de gastos de comunidad y el Impuesto de Bienes Inmuebles correspondiente a la vivienda y plaza de garaje.

LA RESOLUCIÓN

El Juzgado de 1ª Instancia estimó parcialmente la demanda, declaró no haber lugar al desahucio y condenó a la demandada a pagar el Impuesto de Bienes Inmuebles.

Interpuesto recurso de apelación la Audiencia declaró resuelto el contrato de arrendamiento por falta de pago del Impuesto de Bienes Inmuebles, como cantidad asimilada a la renta y le condenó a desalojar la vivienda y a satisfacer la deuda.

El Tribunal Supremo ha sentado doctrina unificadora sobre la interpretación que debe darse hoy a la causa resolutoria prevista en el artículo 114-1ª del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, ante la discordancia de interpretación legal que mantenían las Audiencias Provinciales.

La causa primera de resolución del contrato de arrendamiento prevista en el artículo 114, del mencionado texto legal de 1964, es la falta de pago de la renta o de las cantidades asimiladas a ésta.

La interpretación del concepto de “cantidades asimiladas a la renta” ha ido evolucionando con el paso del tiempo y la nueva legislación publicada.

El supuesto analizado por el Tribunal Supremo, en la sentencia comentada, hace referencia a un contrato de arrendamiento de vivienda celebrado en marzo de 1984 y por tanto sometido a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964, con las modificaciones contenidas en la Ley 29/1994, de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos.

En éste último texto legal se estableció que el arrendador podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del impuesto sobre bienes inmuebles (IBI) que corresponde a la vivienda arrendada.

Las Audiencias Provinciales mantenían tendencias opuestas sobre si el incumplimiento de esta obligación, es decir la falta de pago por el arrendatario, del impuesto de bienes inmuebles (IBI), debe entenderse comprendido en la causa de resolución del contrato de arrendamiento 1ª del artículo 114 de la Ley de 1964 o no.

La Audiencia Provincial de Alicante entiende que los contratos celebrados al amparo de la Ley de 1964 exclusivamente podrán resolverse por las causas tasadas previstas en el art. 114 de dicha Ley, siendo una de ellos la falta de pago de la renta y de las “cantidades asimiladas” a ésta. Según la Audiencia Provincial de Alicante el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles no puede considerarse, a pesar de ser una obligación legal, una “cantidad asimilada a la renta”, ya que el concepto de “cantidad asimilada a la renta” tiene un significado legal, según la citada Audiencia Provincial sólo se entiende por “cantidad asimilada a la renta” los siguientes conceptos:

- la diferencia en el coste de los servicios y suministros
- la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador

El impuesto de Bienes Inmuebles no viene incluido en dichos conceptos, por ello su falta de pago no es causa resolutoria del contrato de arrendamiento.

Por el contrario, la Audiencia Provincial de Asturias y la de Santander, entienden que el impago por el arrendatario del IBI es causa resolutoria del contrato de arrendamiento. Fundan su postura por el hecho de que la nueva Ley de Arrendamientos Urbanos de 1994, declara aplicables a todos los arrendamientos las normas contenidas en su Título V (artículos 38 a 40) referente a los procesos arrendaticios, siendo, según dicho texto legal, una causa de resolución la falta de pago de la renta o de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario.

El Tribunal Supremo, ante esta discordancia de interpretaciones, considera de interés dictar doctrina unificadora sobre la materia, y a tales efectos dispone que cuando la causa 1ª del art.114 de la LAU de 1964 se refiere a “cantidades asimiladas a la renta” se está refiriendo a aquellas cantidades cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal que en cada momento establezca la legislación aplicable.

En su consecuencia el IBI ha de considerarse “cantidad asimilada a la renta” a los efectos de la causa resolutoria por impago, ya que es un pago que a de asumir el arrendatario por mandato legal, de tal forma que su impago faculta al arrendador a instar la resolución del contrato. Considera el Tribunal Supremo que, de entenderse de otra forma el propietario se vería obligado a seguir cada año un proceso de reclamación de cantidad contra el arrendatario para reclamar el IBI, al ser el IBI una cantidad que se paga cada año, de forma periódica, al igual que la renta que también es una cantidad que se paga periódicamente.

También el Tribunal Supremo funda su postura en el art. 3 del Código Civil que establece que las normas han de interpretarse conforme a su espíritu y finalidad, siendo el pago del IBI una obligación de inexcusable cumplimiento por parte del arrendatario.

(Comentario a la Sentencia del Tribunal Supremo núm. 1393/2007, Sala de lo Civil, Sección 1ª, de 12 de enero)