

**ARRENDATARIOS, CUIDADO CON EL IMPAGO DE LA TASA DE BASURAS:
PUEDE PROVOCAR EL DESAHUCIO**

**STS (Sala de lo Civil, Sección 1ª) núm. 749/2015 de 30 de diciembre
(JUR 2016\10732)**

José María Martín Faba
Máster en Acceso la Abogacía
Universidad de Castilla-La Mancha

Fecha de publicación: 5 de febrero de 2016

1. Los hechos

La génesis de la contienda judicial tiene como objeto un contrato de arrendamiento formalizado el 26 de enero de 1963, con anterioridad a la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964. Así D.^a Nuria, propietaria y arrendadora de la vivienda objeto del contrato interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra D.^a Caridad, arrendataria, por falta de pago del recibo de la tasa de basura del ejercicio 2011, solicitando la resolución del contrato de arrendamiento, la condena al pago de la cantidad adeudada (117,86 euros) y el desalojo de la vivienda.

Repartida la demanda al Juzgado de Primera Instancia nº 5 de Granollers, éste admitió la misma y procedió conforme al artículo 440.3 de la Ley de Enjuiciamiento Civil¹. Ante esto, D.^a Caridad formuló oposición al desahucio, solicitando que se dictara sentencia desestimando la demanda en todas sus peticiones y alegando que, aunque había venido abonando el pago de la tasa de basura desde el año 2008, su importe no era repercutible al no haber sido pactado en el contrato y que el recibo que se le reclamaba no correspondía a la finca arrendada.

¹ Ley 1/2000 de 7 de enero, LEC en adelante, (RCL 2000/34). Ésto es, requiriendo a la demandada-arrendataria para que en el plazo de diez días desalojara el inmueble, pagara, o en caso de pretender la enervación, pagara la totalidad de lo que adeudaba; o en otro caso formulara oposición, por las razones que a su entender, no debe en todo o en parte las cantidades reclamadas, o las circunstancias relativas a la procedencia de la enervación. Bajo apercibimiento de que, si no paga o no se opone o allana a la demanda, se procederá a cerrar el procedimiento mediante Decreto, pudiendo instarse la ejecución.

El Juzgado de nº 5 de Granollers, dictó sentencia el 18 de enero de 2012² desestimando la demanda y absolviendo de todas sus peticiones a la demandada-arrendataria. Los fundamentos para llegar a esta decisión fueron en síntesis los siguientes: a) los contratos obligan a lo expresamente pactado y en el contrato que vinculaba a las litigantes el único pago pactado era el alquiler (rentas); b) la demandada estuvo pagando los recibos de recogida de basura desde 2008, pago que por el contrario no debía asumir con arreglo al contrato; c) la cantidad que podía reclamarse en concepto de tasa de basura de 2011 únicamente debió ascender a 106,07 euros por haber resultado beneficiada el 14 de marzo de 2011 con una bonificación; y d) el recibo de la tasa que se le reclamaba correspondía al piso ocupado por la demandante, y no al ocupado por la arrendataria demandada.

Contra la citada resolución interpuso recurso de apelación la demandante arrendadora, dictando sentencia la Audiencia Provincial de Barcelona el 22 de mayo de 2013³ por la que estimaba el recurso, declarando resuelto el contrato de arrendamiento y condenando a la demandada a desalojar la vivienda y a pagar a la arrendadora la cantidad de 106,07 euros. Sus razonamientos, compendiosamente, fueron los siguientes: a) que las cantidades reclamadas por la tasa de basura son cantidades asimiladas a la renta, pues tienen esta condición todas aquellas que el legislador ha puesto a cargo del arrendatario como parte de su contraprestación, especialmente si están estrechamente vinculadas al uso y disfrute de la cosa; b) que aun tratándose de arrendamientos anteriores al texto refundido de la LAU 1964 y regidos por éste según la disposición transitoria segunda de la LAU 1994, son a cargo del arrendatario el impuesto sobre bienes inmuebles (IBI en adelante) y el coste de los servicios y suministros⁴, hasta tal extremo que sería preciso que existiera pacto expreso entre las partes para que tales costes corrieran a cargo del arrendador; c) que el impago de estas cantidades, con arreglo a lo dispuesto en el artículo 114. 1º

² Juicio verbal núm. 1685/2011, (ANT.CI-5).

³ (PROV 2013, 221617).

⁴ Y esto es así como afirma la AP, porque la Disposición Transitoria segunda, C) 10.2 y 10.5, de la LAU 1994, en el capítulo de “*derechos del arrendador*” y en referencia a “*contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985*” establece que para las anualidades del contrato que se inicien a partir de la entrada en vigor de esta ley, el arrendador podrá exigir del arrendatario el total importe de la cuota del IBI y repercutir en el arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la Ley. Por tanto, para la AP, “*aún tratándose de arrendamientos anteriores a la LAU 1964 y que se rigen por ella según esta DT, serán de cargo del arrendatario, ex lege, el IBI y el coste de los servicios y suministros*”.

LAU 1964⁵, constituye un incumplimiento capaz de sustentar con éxito la acción de desahucio; d) que la demandante es propietaria del piso como se acredita con la nota registral aportada, departamento que es el que venía ocupando la arrendataria, por lo que el recibo reclamado de la tasa de basura, así como los abonados de las anualidades anteriores, corresponde efectivamente al piso arrendado, no a otro como alegaba la demandada; y e) que a pesar de lo anterior, la cantidad debida no es la reclamada de 117,86 euros, sino la de 106,07 euros por haberse beneficiado la tasa de una bonificación.

En definitiva, la AP basa su fundamentación jurídica en la aplicación de la doctrina jurisprudencial del TS relativa a la consideración del IBI y del coste de suministros como cantidad asimilada a la renta (que expondremos a continuación), a la tasa de basuras.

Así las cosas, contra la sentencia de segunda instancia la arrendataria demandada interpuso recurso de casación, justificando el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de las Audiencias Provinciales (AAPP, en adelante) sobre la obligación o no del arrendatario de pagar el coste de los servicios y suministros -entre ellos el servicio público de recogida de basuras- en los arrendamientos de vivienda anteriores a la LAU 1994 y, en caso afirmativo, los efectos del incumplimiento de dicha obligación.

Por su parte, se opuso la arrendadora, planteando la inadmisibilidad del recurso por considerar que la doctrina jurisprudencial del Tribunal Supremo⁶ ampara la procedencia de la resolución contractual por la falta de pago de la tasa de basura.

2. El fallo y doctrina jurisprudencial del TS

En primer lugar, afirma el TS que para resolver la cuestión jurídica consistente 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 art. 114.1ª LAU 1964, debe tomarse como referencia la doctrina jurisprudencial del TS sobre el impago por el arrendatario del importe del IBI y del coste de los servicios y

⁵ El cual reza que “(e)l contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, podrá resolverse a instancia del arrendador por (entre otras causas): la falta de pago de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilan”.

⁶ TS en adelante.

suministros a que viene obligado en arrendamientos regidos por la LAU 1964 según la disposición transitoria segunda, apartado C) 10.2 y 10.5 de la LAU de 1994.

Así, hace alusión el TS a su STS del Pleno de 12 de enero de 2007⁷, donde declaró como doctrina jurisprudencial (por unanimidad) *“que el impago por el arrendatario del IBI, en arrendamientos de vivienda vigentes en el momento de la entrada en vigor de la nueva LAU 1994, ha de considerarse como causa de resolución comprendida en el artículo 114. 1ª LAU 1964”*. Doctrina reiterada por el Alto Tribunal en SSTs de 24 y 26 septiembre de 2008⁸, 3 octubre de 2008⁹, 7 de noviembre de 2008¹⁰. Asimismo, que sus sentencias de 15 de junio de 2009¹¹, 11 de julio de 2011¹², de 20 de julio de 2011¹³ reiteran la misma doctrina jurisprudencial respecto al coste de los servicios y suministros.

La Sala, tras reseñar la doctrina jurisprudencial sobre el impago por el arrendatario del importe del IBI y del coste de los servicios y suministros a que viene obligado - en arrendamientos regidos por la LAU 1964- recuerda, como justificación de dicha doctrina jurisprudencial que:

- i) La referencia del artículo 114.1ª LAU 1964 a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquellas cuyo pago ha de asumir el arrendatario por mandato legal, empleando una fórmula de carácter abierto que ha de ser ultimada con lo que establezca en cada momento la legislación aplicable. Así, la obligación de que el arrendatario soportara los costes de servicios y suministros bajo la LAU 1964 y la nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI y el coste de los servicios y suministros bajo la LAU 1994 deben comportar los mismos efectos, de forma que su impago -en cuanto supone el incumplimiento de una obligación dineraria añadida a la esencial de abono de la renta- faculta al arrendador para instar la resolución del contrato. Para el TS lo contrario supondría compeler al arrendador a emprender anualmente el

⁷ (RJ 2007, 327).

⁸ (RJ 2008, 5566) y (RJ 2008, 5576).

⁹ (RJ 2008, 5590).

¹⁰ (RJ 2008, 7699).

¹¹ (RJ 2009, 3397).

¹² (RJ 2011, 5971).

¹³ (RJ 2011, 5435).

ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de vencimiento anual, cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, igualmente periódica, de pago de la renta.

- ii) A su juicio, una interpretación de las normas conforme a su espíritu y finalidad (art. 3 CC)¹⁴ lleva también a considerar que la causa resolutoria del artículo 114.1ª LAU 1964 ha de comprender actualmente tanto el impago por parte del arrendatario del IBI como el del coste de los servicios y suministros. Esto es así porque dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento. Comprende el Alto Tribunal que carecería de sentido estimar que, impuesta dicha obligación respecto de los contratos de arrendamiento de vivienda concertados tras la entrada en vigor de la LAU 1994, con efectos resolutorios por su incumplimiento –art. 27.2 a)-, y extendida tal obligación del arrendatario igualmente a los contratos anteriores regidos por la LAU 1964, opere la resolución para los primeros, a los que el legislador rinde una menor protección, y no respecto de los segundos, amparados por un derecho de prórroga indefinido. Por lo que a juicio del TS, la máxima protección que se concede al arrendatario debe verse correspondida por un riguroso cumplimiento de sus obligaciones.

Finalmente, el TS afirma que la aplicación de la anterior 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 art. 114.1ª LAU 1964, debido a que el pago ha de asumirlo el arrendatario tanto por tratarse de un servicio en su beneficio exclusivo como por mandato legal. En este sentido, el Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales¹⁵ 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 éstos, en concepto de contribuyente, lo es la persona física o jurídica que resulte beneficiada por el referido servicio. Y, en concreto, reza el art. 23.2 que *“(t)endrán la condición de sustitutos del contribuyente: a) En las tasas establecidas por razón de servicios o actividades que beneficien o afecten a los ocupantes de viviendas o locales, los propietarios de dichos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios”*.

¹⁴ Real Decreto de 24 de julio 1889, Código Civil (LEG 1889\27).

¹⁵ (RCL 2004, 602 y 670). TRLRHL en adelante.

En definitiva, considera el TS que sólo podría considerarse que el arrendador debe hacer frente a la tasa de recogida de basura y residuos urbanos si ha pactado expresamente entre las partes que este gasto corre de su cuenta.

Por todo lo anterior, desestima el TS el recurso de casación interpuesto por la demandada, confirmando la sentencia de apelación por la que se resolvió el contrato de arrendamiento condenado a la arrendataria a desalojar la vivienda y dejarla libre, vacua y expedita a disposición de la demandante, así como al pago de la suma de 106,07 € con más los intereses legales desde la interpelación judicial y de las costas de primera instancia.

3. Comentario

Llama la atención que la sentencia de la AP no se haga mención a la eventual existencia de reclamaciones extrajudiciales anteriores planteadas por la demandante, reclamaciones exigidas de acuerdo a la buena fe, dada la onerosa consecuencia para la arrendataria de un incumplimiento contractual tan “poco” esencial. Es decir, un sentimiento de justicia material hace que un fallo como el expuesto, aún ajustado a derecho, nos asombre. En el seno de ejecuciones hipotecarias se requiere, por ejemplo, que el vencimiento anticipado no sea declarado sino tras tres incumplimientos del prestatario. Sin embargo, en el seno de contratos de arrendamiento, el mero incumplimiento de una sola cuota del impuesto de recogidas de residuos (de 106,07 €), aun cuando durante años el arrendatario haya cumplido con sus obligaciones y no haya incurrido en morosidad respecto a la renta, puede provocar el desahucio del arrendador. ¿Merecen menos protección los arrendatarios que los prestatarios hipotecarios en relación a su derecho a la vivienda?