



Roj: **STS 1718/2019** - ECLI: **ES:TS:2019:1718**

Id Cendoj: **28079110012019100285**

Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Civil**

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **23/05/2019**

Nº de Recurso: **3428/2016**

Nº de Resolución: **283/2019**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **ANTONIO SALAS CARCELLER**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP B 6265/2016,**  
**STS 1718/2019**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 283/2019**

Fecha de sentencia: 23/05/2019

Tipo de procedimiento: CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL

Número del procedimiento: 3428/2016

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 10/04/2019

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller**

Procedencia: Audiencia Provincial de Barcelona (13ª)

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

Transcrito por: MHS

Nota:

CASACIÓN E INFRACCIÓN PROCESAL núm.: 3428/2016

Ponente: Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller**

Letrado de la Administración de Justicia: Ilmo. Sr. D. José María Llorente García

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 283/2019**

Excmos. Sres. y Excmo. Sra.

D. Francisco Marin Castan, presidente

D. **Antonio Salas Carceller**

D. Francisco Javier Arroyo Fiestas

D. Eduardo Baena Ruiz



D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Angeles Parra Lucan

En Madrid, a 23 de mayo de 2019.

Esta sala ha visto los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación contra la sentencia dictada en grado de Apelación por la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, como consecuencia de autos de juicio verbal de desahucio n.º 483/2015, seguidos ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Granollers; cuyos recursos fueron interpuestos ante la mencionada Audiencia por la representación procesal de doña Leticia , representada ante esta sala por el procurador de los Tribunales don Emilio Martínez Benítez, bajo la dirección letrada de don Valentí Jorba Vilasis; siendo parte recurrida doña Macarena , representada por el procurador de los Tribunales don Antonio Nicolás Vallengano, bajo la dirección letrada de don Agustí Fernández Planàs.

Ha sido ponente el Excmo. Sr. D. **Antonio Salas Carceller**.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.-** La representación procesal de doña Macarena , interpuso demanda de juicio verbal de desahucio contra doña Leticia y, alegando los hechos y fundamentos de derecho que consideró de aplicación, terminó suplicando al Juzgado se dictara sentencia por la que:

"A).- Se declare resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 1 de enero del año 1.960, que vincula a la demandada y a mi mandante, y se ordene la entrega a la actora de la vivienda arrendada, dejándola libre, vacua, expedita y a la entera disposición de Doña Macarena .

"B).- Se condene a la demandada, Doña Leticia , a pagar a mi mandante la suma que se reclama, ascendente a TRESCIENTOS TRES EUROS CON DIEZ CÉNTIMOS (303.10 Euros), y que está en adeudarle, más los intereses legales de dicha cantidad desde la fecha de esta interpelación judicial, así como al pago de las mensualidades y cantidades asimiladas a renta que pudieren devengarse hasta el momento en que por parte del Juzgado se declare resuelto el contrato de arrendamiento.

"C).- Al pago de las costas del presente pleito, por preceptivo legal y por su manifiesta temeridad y mala fe."

1.-2.- Admitida a trámite la demanda, la representación procesal de la demandada contestó a la misma, oponiendo a las pretensiones deducidas de adverso los hechos y fundamentos de derecho que tuvo por conveniente para concluir solicitando dicte sentencia por la que:

"a) Con carácter principal, acuerde desestimar la demanda interpuesta por versar sobre una cuestión compleja que hace inadecuado el procedimiento de juicio verbal de desahucio, con imposición a la actora de las costas causadas.

"b) Con carácter subsidiario, y en el caso de realizarse una interpretación extensiva del art. 440.3 y 444.1 LEC , acuerde desestimar la acción de desahucio y la de reclamación de la cuota del IBI de 2013, por no existir incumplimiento ni voluntad de incumplimiento de las obligaciones de la arrendataria, siendo el motivo del impago de la cuota del IBI de 2013, que la misma no se encuentra individualizada, su indeterminación e incorrecta repercusión a la arrendataria, con infracción de lo dispuesto en la DT 2.<sup>a</sup>, c) 10.2 LAU 1994 , de conformidad con lo establecido en el informe pericial acompañado de DOC N.º 4, imponiendo a la actora las costas procesales."

1.-3.- Previos los trámites procesales correspondientes y práctica de la prueba propuesta por las partes y admitidas, el Ilmo. Sr. Magistrado-Juez del Juzgado de Primera Instancia 1 de Granollers, dictó sentencia con fecha 27 de marzo de 2015 , cuya parte dispositiva es como sigue:

"Que debo declarar y declaro ENERVADA la acción de desahucio ejercitada a instancia de D<sup>ña</sup>. Macarena contra D<sup>ña</sup>. Leticia , en relación al inmueble sito en el n.º NUM000 - NUM001 , NUM002 de la AVENIDA000 de Granollers (Barcelona) todo ello con expresa imposición de las costas a la parte demandada."

**SEGUNDO.-** Contra dicha sentencia interpuso recurso de apelación la representación procesal de la actora y, sustanciada la alzada, la sección 13.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Barcelona, dictó sentencia con fecha 8 de junio de 2016 , cuyo Fallo es como sigue:

"ESTIMANDO el recurso de apelación formulado por la representación de D<sup>ña</sup>. Macarena contra la sentencia de fecha 27 de marzo de 2015, dictada en el juicio verbal n.º 1070/2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Granollers, SE REVOCA dicha resolución, dictándose otra en su lugar por la que estimando la demanda, se declara resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 1960, que vincula a las partes, ordenando la entrega a la actora de la vivienda arrendada, dejándola libre, vacua y expedita y a la entera



disposición de ésta; y se condena la demandada, Dña. Leticia , a pagar a la actora la suma de 303,10 €, más las cantidades asimiladas a la renta que se devenguen hasta la resolución del contrato y más los intereses legales devengados conforme lo acordado en la presente resolución.

"Se imponen a la demandada las costas de primera instancia y no se hace mención especial sobre las costas del recurso."

**TERCERO** .- El procurador don Alberto Cobas Otero, en nombre y representación de doña Trinidad , interpuso recurso extraordinario por infracción procesal de y casación por interés casacional, fundado el primero en dos motivos que se formulan los dos motivos de infracción procesal se formulan, en igual sentido, por infracción del artículo 218.2 LEC, en relación con el 24 CE , artículo 114.1.º de la LAU 1964 , en relación con otras normas de la LAU 1994.

El recurso de casación se formula por infracción del artículo 114.1.º LAU de 1964 , así como en la aplicación indebida del artículo 27.2 A) de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y su Disposición Transitoria Segunda, apartado 10.2, en relación con la teoría de los actos propios alegando, con vulneración de la doctrina jurisprudencial

**CUARTO**.- Por esta sala se dictó auto de fecha 19 de diciembre de 2018 por el que se acordó la admisión de dichos recursos y dar traslado de los mismos a la parte recurrida, doña Macarena , que se opuso mediante escrito presentado en su nombre por el procurador don Antonio Nicolás Vallellano.

**QUINTO**.- No habiéndose solicitado por todas las partes la celebración de vista pública ni estimándola necesaria este Tribunal, se señaló para votación y fallo del recurso el día 10 de abril de 2019, en que ha tenido lugar.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO**.- Con fecha 2 de julio de 2014, doña Macarena formuló demanda por la que instaba, frente a la arrendataria doña Leticia , la resolución del contrato de arrendamiento de vivienda sita en Granollers (Barcelona) n.º NUM000 - NUM001 NUM002 , de la AVENIDA000 , suscrito el 1 de febrero de 1960, por falta de pago del IBI repercutido pese a los requerimientos efectuados, con apercibimiento de lanzamiento si no es desalojada voluntariamente la finca, así como la condena de la demandada a abonar la cantidad de 303,10 euros.

La demandada reconoció la existencia del contrato así como su obligación de pagar el IBI y el hecho de no haber pagado a la demandante ninguna cantidad por tal concepto en el año 2013, pero se opone a la demanda afirmando que procede la enervación mediante el ingreso de la cantidad consignada después de la demanda y niega haber incumplido sus obligaciones, ya que no está conforme con el importe de 303,10 euros que se le reclama como correspondiente a la quinta parte del importe total del impuesto de bienes inmuebles de todo el edificio al que pertenece la vivienda arrendada; falta de conformidad que mantiene con apoyo en la disposición transitoria segunda de la LAU 1994 , según la cual entiende que sólo habría de abonar el 16,02% del importe total del IBI que grava el inmueble.

Seguido el proceso, la sentencia de primera instancia, declaró enervada la acción mediante el ingreso de los 303,10 euros que se reclamaban en la demanda, con imposición de costas a la parte demandada.

La demandante recurrió en apelación y la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección 13.ª) estimó el recurso y, con revocación de la sentencia dictada en primera instancia, acogió la demanda declarando resuelto el contrato de arrendamiento de fecha 1 de febrero de 1960, con reintegro de la vivienda arrendada a la actora, dejándola libre, vacua y expedita a su disposición con condena al pago de 303,10 euros, más las cantidades que se devenguen hasta la resolución del contrato y los intereses legales. La Audiencia rechaza la posibilidad de enervación por existir requerimiento extrajudicial previo y atiende también al hecho de que, desde el año 1995, la demandada ha venido pagando el IBI en la forma en que ahora se le repercute hasta el año 2013, lo que considera un acto propio de la demandada, inequívoco y definitivo.

Se interpone por dicha demandada recurso extraordinario por infracción procesal y recurso de casación.

**SEGUNDO**.- Aun cuando la naturaleza de los recursos extraordinario por infracción procesal y de casación determina, en principio, la conveniencia -e incluso, en muchos casos, la necesidad - de proceder en primer lugar al estudio y resolución del recurso de carácter procesal, cuya estimación podría dar lugar a la anulación de la sentencia impugnada, existen ocasiones en que cabe alterar tal orden si la supuesta infracción procesal se haya tan en directa conexión con el contenido del recurso de casación que la consideración de este último y su prosperabilidad deja sin sentido el examen del anterior.



Así sucede en casos como el presente en que se discute en casación la eficacia reconocida a determinados actos como jurídicamente vinculantes, planteándose en el recurso por infracción procesal la disconformidad con la valoración probatoria en relación con la forma y contenido de tales actos. Efectivamente, sólo en el caso de que merezcan la calificación de acto propio -vinculante para la contraria- aquellos que afirma la parte que los alega en su favor, habría de plantearse si se ha valorado o no la prueba de forma arbitraria, ilógica o irrazonable, únicos supuestos en que esta sala ha admitido que el recurso por infracción procesal se proyecte en ese sentido.

En este caso los dos motivos de infracción procesal se formulan, en igual sentido, por infracción del artículo 218.2 LEC, en relación con el 24 CE, artículo 114.1.º de la LAU 1964, en relación con otras normas de la LAU 1994, todo ello para poner de manifiesto que la parte demandada no asintió, con efectos de acto propio vinculante, al hecho de que el total importe del IBI correspondiente al inmueble lo distribuyera por partes iguales la arrendadora para su exigencia a los arrendatarios en lugar de hacerlo proporcionalmente a la superficie de cada uno de los inmuebles arrendados.

Si, como se razonará a continuación, en forma alguna nos encontramos ante actos propios vinculantes ni siquiera en el caso de que los mismos se hubieran producido del modo que sostiene la arrendadora, carece de sentido la discusión acerca de si son ciertas o no las circunstancias de hecho que atribuye a los mismos.

**TERCERO.-** El recurso de casación viene fundado en la infracción del artículo 114.1.º LAU de 1964, así como en la aplicación indebida del artículo 27.2 A) de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos y su Disposición Transitoria Segunda, apartado 10.2, en relación con la teoría de los actos propios alegando, en lo relativo a la causa de resolución del contrato, vulneración de la doctrina jurisprudencial. Cita de las sentencias de esta sala núm. 210/2015, de 24 de abril, recurso 848/2013 y 721/2015, de 15 de diciembre, recurso 43/2014, y sentencias de las Audiencias Provinciales, con cita de las de la Sección 1ª de la Audiencia Provincial de Zamora, de las Secciones 9.ª y 11.ª de la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 7.ª de la Audiencia Provincial de Asturias y sección 5.ª de la Audiencia Provincial de Baleares. Alega la parte recurrente que todas las sentencias son unánimes al establecer que para que pueda acogerse una acción de resolución por impago de cantidad asimilada es necesario que tal impago este fundado en cantidad clara determinada y exigible, nongenerando la vinculación por acto propio la existencia de pagos anteriores. Sostiene que no ha habido incumplimiento del contrato, ni acto propio, máxime cuando se ha mostrado una causa de oposición al cálculo que hacia la arrendadora para la distribución del pago del IBI entre los distintos arrendatarios.

Dejando aparte la argumentación según la cual la Audiencia niega en este caso a la ahora recurrente la posibilidad de enervación de la acción de desahucio por haber existido requerimiento previo -requerimiento que únicamente producirá plenos efectos si se hace por cantidad no superior a la exactamente debida- no debe ser calificado de acto propio vinculante aquél por el cual la arrendataria viene pagando periódicamente por razón del arrendamiento determinadas cantidades que pudieran resultar superiores a las debidas, ya que en cualquier momento puede exigir -como ahora ha hecho- que se ajuste el importe exigido al que por ley corresponda, como sucede en el caso presente con amparo en la Disposición Transitoria 2ª, 10.2, de cuya aplicación se deduce que la obligación de la arrendataria en orden a satisfacer el importe del impuesto del bienes inmuebles satisfecho por el propietario-arrendador está condicionada, en el caso de que el importe del IBI no se refiera exclusivamente al inmueble arrendado, a que se determine la cantidad "en proporción a la superficie de dicha vivienda" y con tal precisión se requiera de pago.

No habiéndose hecho así en el caso presente, no procede la resolución del contrato por incumplimiento de la arrendataria y el recurso de casación ha de ser estimado, sin necesidad de entrar a considerar el recurso por infracción procesal cuyo resultado, como se dijo, sería irrelevante.

**CUARTO.-** La estimación del recurso comporta la condena en costas de la parte recurrente ( artículos 394 y 398 LEC ) y la pérdida del depósito constituido. Las costas de la apelación han de interponerse a la parte apelante en cuanto debió ser desestimado.

## FALLO

Por todo lo expuesto, en nombre del Rey y por la autoridad que le confiere la Constitución, esta sala ha decidido

1.º- Estimar el recurso de casación interpuesto por la demandada doña Leticia contra la sentencia dictada por contra la sentencia dictada, con fecha 8 de junio de 2016, por la Audiencia Provincial de Barcelona, Sección 13.ª, en el rollo de apelación 483/2015, dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago, 1070/2014 del Juzgado de Primera Instancia n.º 1 de Granollers.

2.º- Casar la sentencia recurrida y confirmar la dictada en primera instancia.



3.º- Condenar a la parte demandante al pago de las costas causadas por su recurso de apelación.

4.º- No hacer declaración condenatoria sobre costas causadas por el presente recurso, con devolución del depósito constituido.

Líbrese al mencionado tribunal la certificación correspondiente, con devolución de los autos y del rollo de sala.

Notifíquese esta resolución a las partes e insértese en la colección legislativa.

Así se acuerda y firma.

FONDO DOCUMENTAL CENDOJ