

Roj: STS 5085/2011  
Id Cendoj: 28079110012011100500  
Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
Sede: Madrid  
Sección: 1  
Nº de Recurso: 642/2008  
Nº de Resolución: 537/2011  
Procedimiento: Casación  
Ponente: JUAN ANTONIO XIOL RIOS  
Tipo de Resolución: Sentencia

## **SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a once de Julio de dos mil once.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 642/2008 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D. Edemiro , aquí representado por el procurador D. Guillermo García-San Miguel Hoover, contra la sentencia de fecha 24 de enero de 2008, dictada en grado de apelación, rollo n.º 486/2007, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25 .ª, dimanante de procedimiento de juicio verbal n.º 621/2006, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Madrid . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida el procurador D. Javier Zabala Falcó, en nombre y representación de D.ª Matilde .

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El Juzgado de Primera Instancia n.º 7 de Madrid dictó sentencia de 19 de diciembre de 2006 en el juicio verbal n.º 621/2006 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que desestimando la demanda de juicio verbal de desahucio por falta de pago interpuesta por el procurador D. Guillermo García San Miguel Hoover en nombre y representación de D. Edemiro debo declarar y declaro no haber lugar al desahucio de la demandada Matilde pretendido en su escrito inicial por la parte actora.

»Se imponen las costas procesales causadas al demandante.»

**SEGUNDO.-** La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero. La demanda tiene por objeto la resolución del contrato de arrendamiento celebrado con fecha 1 de diciembre de 1980 (documento privado número 1 de la demanda) en el que la demandada se subrogó como arrendataria en la posición de su difunto esposo, D. Jeronimo , arrendamiento por el que la inquilina satisface actualmente una renta mensual de 207,35 euros.

»Conforme a la condición cuarta del contrato "el arrendatario se obliga al pago de todos los gastos que produzca la ocupación del piso, tales como servicio de calefacción, gas, electricidad, agua, teléfono, etc."

»El actor procedió mediante carta fechada el 7 de noviembre de 2003 a repercutir a la demandada el importe de los gastos pagados por él a la Comunidad de Propietarios del inmueble relativos al coste de los servicios y suministros de que disfruta la vivienda arrendada correspondientes a los años 1998, 1999, 2000, 2001 y 2002 por un importe total de 6.358,63 euros, según certificaciones del Administrador de la finca (documento 4A a 4J de la demanda) cantidad que la demandada no ha satisfecho.

»Del mismo modo, mediante carta fechada el 12 de abril de 2004, se repercutió a la interpelada el coste de los servicios y suministros relativos al año 2003 por 1.678,04 euros, según detalle expresado en la

certificación acompañada (documento 5A a 5G de la demanda) y a través de otra misiva de fecha 26 de agosto de 2005 el importe de 1.682,65 euros por tales conceptos correspondiente al año 2004 (documento 6A a 6D de la demanda).

»La cantidad relativa al ejercicio 2005, por la suma de 1.609,88 euros se reclama por comunicación fechada a 12 de febrero de 2006 (documentos 7A a 7D).

»Estima la parte actora que los gastos a cuyo pago se niega la arrendataria, le son exigibles tanto por el pacto suscrito al celebrar el contrato (condición cuarta) como por lo expresamente establecido en la *Disposición transitoria 2.ª 10.5 de la Ley arrendaticia 29/1994*.

»Segundo. La tesis del demandante se apoya en la exigibilidad del pago de aquellos servicios y suministros que realmente reciba el arrendatario, en aplicación del apartado 10.5 de la DT Segunda de la *LAU 29/1994*, citando, frente a la jurisprudencia que en general viene entendiendo que únicamente pueden constituir causa de resolución conforme al *artículo 114.1 del TR de 1964* aquellas cantidades consideradas asimiladas, según dicho Texto, para los contratos anteriores al 1 de julio de 1964, lo dispuesto en la DT Sexta de la *LAU de 1994, que remite al artículo 39* y éste a su vez al *artículo 27*, que especifica que será causa de desahucio el impago de cualquier cantidad a que se haya obligado el arrendatario.

»La demanda planteada no puede, sin embargo, ser estimada, y ello en atención a las siguientes consideraciones jurídicas:

»1/ Tratándose de un contrato de arrendamiento de vivienda celebrado antes del 9 de mayo de 1985, su régimen legal aplicable es, según la *Disposición Transitoria 2.ª, la Ley arrendaticia de 1964*, sin que entre las excepciones y modificaciones que contempla la Disposición se incluya la aplicación del *artículo 27 de la nueva Ley*, de modo que el contrato se rige, en cuanto a los cauces de resolución, por el *artículo 114 número 1 del Texto de 1964*, interpretándose el concepto de "cantidades asimiladas a la renta" en el sentido del *artículo 95.2* en relación con el *artículo 102 del TR de 1964* (diferencia en el coste de los servicios y suministros que viniere percibiendo el arrendador).

»La aplicabilidad de las repercusiones únicamente a los contratos celebrados antes del 1 de julio de 1964 excluye en el caso, según interpretación mayoritaria jurisprudencial, la posibilidad de desahuciar por razón de cantidades que, conforme a las *Disposiciones Transitorias de la Ley 29/94*, pueda el arrendador percibir del arrendatario por convenio o disposición legal.

»2/ Que aunque frente al anterior argumento pueda oponerse que la antigua LAU no expresaba de manera concreta y determinada que había de comprenderse dentro del concepto de "cantidades asimiladas a la renta" y que conforme a la libertad de pacto que preveía el *artículo 97 del TR de 1964*, la estipulación del pago a cargo del arrendatario de gastos por servicios y suministros que generara la Comunidad de Propietarios permitía fundamentar el desahucio por falta de pago en el *artículo 114.1 de la Ley* (dado que cualquier controversia de tipo económico, y no solo las cantidades del *artículo 95 de la Ley*, autorizaría el recurso a la acción resolutoria), lo que se debate en juicio es propiamente el importe de la renta exigible, con clara incidencia en la inadecuación del procedimiento de desahucio.

»A este respecto, es de observar que la oposición de la arrendataria demandada se basa esencialmente en la existencia de pacto o convenio por el que, desde el año 1994, se desglosaba el importe para consumos que debía satisfacer el inquilino, desglose que se documenta a través de carta dirigida con fecha 23 de abril de 1996 al arrendatario (documento n.º 2 de la demandada). La respuesta que la interpelada realiza frente al requerimiento de cantidades por servicios y suministros del año 2005 (documento n.º 8 de la demanda), no viene sino a reiterar el previo pago de tales conceptos.

»En definitiva, no cabe resolver el pleito en función de una voluntad obstativa al pago de la renta, sino de acuerdo a la interpretación que pueda hacerse del pacto opuesto por la arrendataria en cuanto a la asunción de gastos, circunstancia que impediría la eventual aplicación del apartado 10.5 de la DT Segunda, y que no constituye objeto del juicio especial o sumario de desahucio, máxime cuando no consta una formal reclamación de gastos por parte de la propiedad con anterioridad al año 2003.

»Tercero.- Desestimándose la demanda las costas procesales causadas han de imponerse a la parte actora, de conformidad al *artículo 394.1 LEC*.

»No cabe aducir, como circunstancia exoneratoria de la imposición de costas, la existencia en el caso de dudas de derecho evidenciadas en la jurisprudencia que cita el actor, acerca del concepto "cantidades

asimiladas a la renta", de acuerdo a los preceptos citados, dado que el rechazo de la demanda no obedece a ese único argumento, sino a la inadecuación procedimental derivada de la falta de previa determinación en juicio declarativo del importe de la renta exigible, al pretenderse el cobro de cantidades superiores, a las que durante años venía abonando la arrendataria.»

**TERCERO.-** La Sección 25.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia de 24 de enero de 2008, en el rollo de apelación n.º 486/2007 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Edemiro contra la sentencia de 19 de diciembre de 2006 del Juzgado de 1ª Instancia n.º 7 de Madrid dictada en procedimiento 621/2006 confirmamos dicha resolución con imposición de las costas de esta alzada al apelante.»

**CUARTO.-** La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- D. Edemiro inicia su recurso de apelación con una exposición de hechos que a modo de antecedentes del litigio, relata las distintas circunstancias acaecidas desde que en 1 de diciembre de 1980, D.<sup>a</sup> Diana arrendó a D. Jeronimo la vivienda del piso NUM000 NUM001 de la PLAZA000 n.º NUM002 de esta capital. Al final de esta exposición destaca lo que constituye el factor determinante de la acción ejercitada en resolución del contrato de arrendamiento: la exigencia a la arrendataria de gastos repercutidos por servicios y suministros de dicha vivienda con detalle en las cartas que reclamaban los costes correspondientes a distintos ejercicios (cartas de 7 de noviembre de 2003, 12 de abril de 2004, 26 de agosto de 2005 y 12 de febrero de 2006 referidas a los respectivos importes de 6.358,63 #, 1678,04 #, 1682,65 # y 1609,88 #). A continuación alega error en la apreciación de la prueba sobre la indeterminación de aquellos costes. Considera la apelante que por exigencia de la buena fe contractual (*arts 7.1 y 1258 Cc*) y ante el silencio del arrendatario, en este caso concreto quedan consentidos tanto los conceptos como los importes reclamados. Obvia la apelante en ese planteamiento el debate en torno a si es o no aplicable el *art. 101 de la LAU de 1964* a la repercusión de los gastos y suministros que se reconoce al arrendador en la DT 2ª C, 10.5 de la LAU actual y entiende que el silencio supone la aceptación tácita del concepto y del quantum.

»Segundo.- Por ello y al contestarse de contrario que siempre se ha satisfecho junto con la mensualidad de renta los servicios del mes correspondiente porque así se pactó en el contrato de 1 de diciembre de 1980 se estaría determinando la renta frente a lo sostenido en la sentencia recurrida, incurriéndose de esta manera en incongruencia extra petita (*art 218.1 de la LEC*), incluyendo, por añadidura, el controvertido pacto novatorio de 1994, el objeto de la contienda se reduciría a negar el carácter de repercutibles de todos los conceptos/importes reclamados. Impugnada tal novación por valoración errónea de la prueba (sería insuficiente la carta notarial de 23 de abril de 1996) se plantea la infracción del *art. 114.1 de la LAU de 1964* vigente como solución contraria a la resolución del contrato por falta de pago de gastos repercutibles. En este sentido la resolución de instancia seguiría la línea jurisprudencial que inadmite el impago de gastos por suministros y servicios repercutibles (los de aquella DT) como causa de resolución contractual amparada en el antiguo *art. 114.1 de la LAU 64*. Frente a esta tesis la apelante realiza un análisis del origen conceptual de las cantidades asimiladas a la renta concluyendo como planteamiento razonable que el coste de servicios y suministros impagados debe equipararse a la falta de pago de la renta a los efectos de causa de resolución del anterior *art. 114.1º*. De no considerarse esta asimilación al concepto de "cantidades asimiladas a la renta" se puede llegar a situaciones indeseables.

»Tercero.- Sin duda la reflexión doctrinal sobre el tema participa de un principio de equiparación de conceptos para que pueda aplicarse el *art. 114 LAU 1964* pero al tratarse de una causa resolutoria de un contrato, cualquier interpretación ha de evitar soluciones extensivas porque el efecto privativo de derechos es absoluto: la resolución del contrato, supuesto máximo de extinción contractual. Si a ello añadimos, primero, que ha de contemplarse para su estricta aplicación, el régimen normativo adecuado a cada contrato; segundo, que los conceptos de uno u otro régimen normativo no son coincidentes; tercero, que para cada sistema operan los respectivos conceptos como causas de resolución específicas y cuarto, que ante esa discrepancia de causas y conceptos, si el legislador hubiera querido establecer su identidad, así lo hubiera regulado, no habiéndolo hecho se está en el caso de mantener su diferenciación. Si como sucede en el controvertido contrato existen otros costes por servicios y suministros, su reclamación podrá instarse por un procedimiento declarativo ajustado a una acción de esa naturaleza pero distinta a la resolutoria porque estamos ante un contrato de inquilinato sujeto a la *LAU 1964 con causas resolutorias tasadas*. *Conclusión que abarca al punto de la novación de 1994*. Las cantidades no definidas como cantidades asimiladas no se incluían en el tan repetido *art. 114.1*, línea doctrinal que ha seguido esta misma Sección

25ª en distintas resoluciones, por ejemplo SS 7 de enero y 11 de junio de 2004 y recogida en sentencias de esta AP de Madrid citadas por la apelada (15 de diciembre de 2006 , 29 de noviembre de 2004 y 30 de diciembre de 2003 ). En este sentido no es incongruente argumentar que en el desarrollo de la *cláusula 4ª* del contrato inciden unos gastos sobre los que después se incluyen unos cálculos que modifican cantidades percibidas hasta entonces y que estas últimas cantidades resultantes alteran la renta pagada precisándose el auténtico importe de la misma para determinar si a partir de ese dato concreto hay impago o no de la renta y en el primer caso, si constituye voluntad de incumplimiento. Que para alcanzar ese factor sea insuficiente el actual procedimiento sería la consecuencia directa de esa indeterminación. Lo cierto es que cuando finalmente se alude a la inadecuación procedimental no se acude a ella como excepción sino como consecuencia de la indemostrada cantidad que constituiría la renta. Pero la razón última de la desestimación de la demanda no sería esa sino la contenida en el FDº segundo a propósito del propio concepto de "cantidades asimiladas a la renta" y que se ajusta a la normativa de la *LAU 1964* sin que los costes ahora repercutidos sean asimilables, cuestión ya examinada anteriormente. Como, por último, la discrepancia con una línea doctrinal que se sigue en un numeroso cuerpo de resoluciones y el mantenimiento de una posición interpretativa distinta no suponen por sí mismas que se originen los supuestos excepcionales de la no imposición de costas por concurrir serias dudas de hecho o de derecho, ha de estarse a la regla general en esta materia, procediendo la desestimación del recurso.

»Cuarto.- Conforme al *art. 398 LEC* las costas de esta alzada deben imponerse al apelante.»

**QUINTO.-** En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Edemiro , se formulan los siguientes motivos de casación:

Motivo primero: «Infracción del *artículo 114.1 del TRLAU de 1964* , en relación con lo previsto en la *Disposición Transitoria 2ª 10.5 LAU*, que sanciona la falta de pago de las cantidades que resultan exigibles al arrendatario por el coste de los servicios y suministros de la vivienda arrendada como causa de resolución del contrato, tal y como resulta de la doctrina sentada por la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007, sentencia 1393/2007 dictada en el recurso de casación 2458/2002 ».

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

La parte recurrente alega que la sentencia recurrida ha infringido la doctrina legal sentada por la Sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007 . Afirma que esta sentencia resuelve un supuesto de falta de pago de IBI, pero que establece una doctrina abierta que resulta aplicable también a la falta de pago de los gastos y servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada, cuando sean exigibles al arrendatario al entender que a los efectos del *artículo 114.1 TRLAU de 1964* , la falta de pago de aquellas cantidades a cuyo pago venga obligado el arrendatario se asimilan a la falta de pago de la renta, por lo que su impago integra la causa de resolución del arrendamiento. Señala que en el caso planteado, al ser exigibles, conforme a la *Disposición Transitoria 2ª. 10 LAU 1994* el IBI, las obras de conservación o reparación necesarias, y los gastos correspondientes al coste de los servicios y suministros, la falta de pago de estas cantidades es causa de resolución conforme al *artículo 114.1 TRLAU de 1964* por ser cantidades asimiladas a la renta. Considera que de no entenderlo así se estaría desconociendo el propio origen y función del concepto de «cantidades asimiladas» que nació para sancionar la falta de pago de cantidades que por imperativo o mandato legal el arrendatario ha de pagar.

Motivo segundo: «Infracción del *artículo 114.1ª del TRLAU de 1964* , en relación con lo previsto en la *Disposición Transitoria 2ª 10.5 LAU*, que sanciona la falta de pago de las cantidades que resulten exigibles al arrendatario por el coste de los servicios y suministros de la vivienda arrendada como causa de resolución del contrato»

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

En este motivo la parte reitera los argumentos del primer motivo fundando el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales sobre la cuestión relativa a si la falta de pago de los conceptos de la *Disposición Transitoria 2ª 10 LAU 1994* da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el *artículo 114.1 TRLAU 1964* .

La parte señala que existen dos líneas jurisprudenciales: 1ª.- la que considera que no son cantidades asimiladas a la renta, por lo que su falta de pago solo puede dar lugar a exigir su abono pero no la resolución del arrendamiento: SAP Madrid, sección 25ª, de 16 de diciembre de 2000 y 23 de marzo de 2001; 2ª.- la que considera que su falta de pago integra la causa de resolución prevista en el *artículo 114.1ª de TRLAU 1964* : SAP de Asturias, sección 7ª de 31 de enero de 2001 y 19 de noviembre de 2001.

Termina solicitando de la Sala «[...] dicte sentencia en la que estimando los motivos en que se funda el recurso, declare haber lugar a la casación de la sentencia recurrida y, en consecuencia, anule la sentencia de la Audiencia Provincial recurrida, declarando la procedencia de la demanda interpuesta por el arrendador, en los términos interesados en el suplico del escrito de demanda, con imposición de las costas de la primera instancia a la demandada.»

**SEXTO.-** Por auto de 30 de junio de 2009 se acordó admitir el recurso de casación.

**SÉPTIMO.-** En el escrito de oposición al recurso de casación presentado, la representación procesal de D.<sup>a</sup> Matilde se formulan en síntesis, las siguientes alegaciones:

Al primer motivo, la parte recurrida alega causa de inadmisibilidad al fundar el interés casacional en una única sentencia del Tribunal Supremo, que como tal sentencia aislada, afirma la parte, que no crea jurisprudencia. Señala también que no existe interés casacional al no oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial sobre la materia ya que la sentencia señalada se refiere al IBI y no contiene pronunciamiento alguno en relación con los costes por servicios y suministros a los que se refiere la *Disposición Transitoria Segunda, apartado 10.5 de la LAU 1994* , sin que dicha doctrina pueda hacerse extensiva, como ocurrió con los gastos por tasa de basuras en la Sentencia de 7 de noviembre de 2008 .

Al segundo motivo, cuyo fundamento señala es el mismo que el primer motivo, precisa la parte recurrida que si bien la DT 2<sup>a</sup> 10.5 LAU 1994 permite repercutir al arrendatario el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan, no se dice que el impago sea causa de resolución del contrato de arrendamiento, sin que se puedan considerar cantidades asimiladas a la renta a los efectos del *artículo 114.1 TRLAU 1964* . Señala que además dichas cantidades no pueden asimilarse al IBI al necesitar de concreción en su importe, mientras que el IBI es una cantidad fija y determinada.

Termina solicitando de la Sala «Que, teniendo por presentado este escrito, se sirva admitirlo y, en su mérito, tener por formalizada en tiempo y forma, por D.<sup>a</sup> Matilde , oposición al recurso de casación interpuesto por la representación de D. Edemiro contra la sentencia dictada con fecha 24 de enero de 2008 por la Sección 25.<sup>a</sup> De la Ilma. Audiencia Provincial de Madrid , y, en su día, dictar sentencia no dando lugar al mismo y confirmando la sentencia impugnada, con imposición de las costas del presente recurso a la parte recurrente.»

**OCTAVO.-** Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 28 de junio de 2011, en que tuvo lugar.

**NOVENO.-** En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

LAU 1994, *Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* .

LAU 1964, Texto Refundido de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* .

LEC, *Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil* .

RC, recurso de casación.

SSTS, sentencias del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

STS, sentencia del Tribunal Supremo (Sala Primera, si no se indica otra cosa).

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Juan Antonio **Xiol** Rios, que expresa el parecer de la Sala.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO** .- *Resumen de antecedentes.*

1.- D. Edemiro , arrendador, interpuso demanda para el desahucio y resolución de contrato de arrendamiento celebrado el 1 de diciembre de 1980 por falta de pago de los gastos de servicios y suministros que, como gastos generales emitidos por la Comunidad de Propietarios, él mismo abonó.

2.- La sentencia de primera instancia desestimó la demanda considerando aplicable el régimen

normativo de la *LAU 1964 cuyas causas de resolución se encuentran en el artículo 114.1 LAU 1964* y adoptando la posición jurisprudencial que considera que no es causa de desahucio la falta de pago de cantidades que conforme a la DT LAU 1994 el arrendatario pueda percibir por convenio o disposición legal.

3.- La Audiencia Provincial de Madrid desestimó el recurso de apelación del arrendador al considerar que en el término «cantidades asimiladas a la renta» del *artículo 114.1 TRLAU 1964* no se podían incluir los conceptos reclamados a los efectos de resolución del contrato.

4.- El arrendador ha interpuesto recurso de casación al amparo del *ordinal 3º del artículo 477.2 de la LEC*.

**SEGUNDO** .- *Enunciación de los dos motivos de casación.*

El motivo primero se introduce de la siguiente forma: «Infracción del *artículo 114.1 del TRLAU de 1964*, en relación con lo previsto en la *Disposición Transitoria 2ª 10.5 LAU*, que sanciona la falta de pago de las cantidades que resultan exigibles al arrendatario por el coste de los servicios y suministros de la vivienda arrendada como causa de resolución del contrato, tal y como resulta de la doctrina sentada por la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007, sentencia 1393/2007 dictada en el recurso de casación 2458/2002 ».

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

La parte recurrente alega que la sentencia recurrida ha infringido la doctrina sentada por la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007 . Afirma que esta sentencia resuelve un supuesto de falta de pago de IBI, pero que establece una doctrina abierta que resulta aplicable también a la falta de pago de los gastos y servicios y suministros con que cuenta la finca arrendada, cuando sean exigibles al arrendatario al entender que a los efectos del *artículo 114.1 TRLAU de 1964* , la falta de pago de aquellas cantidades a cuyo pago venga obligado el arrendatario se asimilan a la falta de pago de la renta, por lo que su impago integra la causa de resolución del arrendamiento. Señala que en el caso planteado, al ser exigibles, conforme a la *Disposición Transitoria 2ª. 10 LAU 1994* el IBI, las obras de conservación o reparación necesarias, y los gastos correspondientes al coste de los servicios y suministros, la falta de pago de estas cantidades es causa de resolución conforme al *artículo 114.1 TRLAU de 1964* por ser cantidades asimiladas a la renta. Considera que de no entenderlo así se estaría desconociendo el propio origen y función del concepto de «cantidades asimiladas» que nació para sancionar la falta de pago de cantidades que por imperativo o mandato legal el arrendatario ha de pagar.

El motivo segundo se introduce de la siguiente forma: «Infracción del *artículo 114.1ª del TRLAU de 1964*, en relación con lo previsto en la *Disposición Transitoria 2ª 10.5 LAU*, que sanciona la falta de pago de las cantidades que resulten exigibles al arrendatario por el coste de los servicios y suministros de la vivienda arrendada como causa de resolución del contrato»

El motivo se funda, en resumen, en lo siguiente:

En este motivo la parte reitera los argumentos del primer motivo fundando el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales sobre la cuestión relativa a si la falta de pago de los conceptos de la *Disposición Transitoria 2ª 10 LAU 1994* da lugar a la resolución del contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el *artículo 114.1 TRLAU 1964* .

La parte señala que existen dos líneas jurisprudenciales: 1ª.- la que considera que no son cantidades asimiladas a la renta, por lo que su falta de pago solo puede dar lugar a exigir su abono pero no la resolución del arrendamiento: SAP Madrid, sección 25ª, de 16 de diciembre de 2000 y 23 de marzo de 2001; 2ª.- la que considera que su falta de pago integra la causa de resolución prevista en el *artículo 114.1ª de TRLAU 1964* : SAP de Asturias, sección 7ª de 31 de enero de 2001 y 19 de noviembre de 2001.

El recurso de casación, en sus dos motivos, al plantear la misma cuestión jurídica, ha de resolverse conjuntamente.

Este recurso ha de ser estimado.

**TERCERO** .- *Admisibilidad del motivo.*

La parte recurrida alega causa de inadmisibilidad del primer motivo del recurso de casación por

fundar el interés casacional en una única sentencia del Tribunal Supremo, que a juicio de la parte recurrida no crea jurisprudencia. Señala también que no existe interés casacional al no oponerse la sentencia recurrida a la doctrina jurisprudencial sobre la materia, ya que la sentencia señalada se refiere al IBI y no contiene pronunciamiento alguno en relación con los costes por servicios y suministros a los que se refiere la *Disposición Transitoria Segunda, apartado 10.5 de la LAU 1994*, sin que dicha doctrina pueda hacerse extensiva, como ocurrió con los gastos por tasa de basuras en la sentencia de 7 de noviembre de 2008.

A) En primer lugar, hay que decir que una sola sentencia de la Sala 1ª del Tribunal Supremo (sea o no del Pleno de dicha Sala) puede tener valor vinculante como doctrina jurisprudencial para el propio Tribunal y para los demás tribunales civiles, como sucede cuando con la motivación adecuada se modifica la jurisprudencia anterior (por muy reiterada que sea esta) y fija la nueva doctrina. Así, lo ha dicho esta Sala en STS de 18 de mayo de 2009, rec. Núm. 1731/2004.

B) Por otro lado, según ha señalado de manera constante esta Sala (AATS de 23 de febrero de 2010, RC n.º 2255/2008, de 20 de abril de 2010, RC n.º 254/2009, de 18 de mayo de 2010, RC n.º 625/2009 y de 15 de junio de 2010, RC n.º 1378/2009, y SSTS de 7 de junio de 2010, RC n.º 1039/2006 y de 28 de abril de 2010, RC n.º 707/2006) el interés casacional consiste en el conflicto jurídico producido por la infracción de una norma sustantiva aplicable al objeto del proceso (que es el motivo del recurso de casación), en contradicción con la doctrina de esta Sala (lo que constituye presupuesto del recurso) o por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

En esta línea, también se ha dicho en numeros autos (ATS 20 de octubre de 2009 (RC núm. 110/2008), ATS 20 de enero de 2009 (RC núm. 1904/2003) que, en la modalidad de interés casacional por oposición a la jurisprudencia de la Sala Primera, la doctrina invocada no ha de ir referida a un supuesto de hecho idéntico o semejante a aquel sobre el que versa el litigio en el que se invoca, pero sí ha de ir referido a la misma cuestión jurídica, ya que resulta imprescindible para que el recurso cumpla la función unificadora a la que está ordenado; no cabe confundir la acreditación de interés casacional por vulneración de la doctrina de este Tribunal con la invocación de determinado criterio de esta Sala sobre una cuestión más o menos relacionada con el litigio, en apoyo de los argumentos de la parte recurrente, pues, en los supuestos de acceso por la vía del interés casacional, lo relevante no es la infracción legal cometida, sino que concurra alguno de los casos que taxativamente prevé el artículo 477.3 LEC 2000, ya que solo entonces será legalmente interesante que el Tribunal Supremo examine una específica vulneración de norma sustantiva en un concreto pleito.

Por todo ello, no concurre la causa de no-admisión alegada por la parte recurrida habiendo justificado la parte el interés casacional no solo por contradicción con la doctrina de esta Sala, sino también por existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales en relación a la misma cuestión jurídica.

**CUARTO** .- *Doctrina jurisprudencial sobre el impago por el arrendatario de los costes de servicios y suministros como causa de resolución comprendida en el artículo 114-1ª LAU 1964.*

La parte recurrente plantea por la vía del interés casacional por oposición a la doctrina de esta Sala contenida en la STS de 12 de enero de 2007 (RC n.º 2458/2002) y por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales (SSAP Madrid, sección 25ª de 16 de abril de 2000 y 23 de marzo de 2001 frente a las SSAP Asturias, sección 7ª de 31 de enero y 19 de noviembre de 2001) la misma cuestión jurídica relativa a si ha de considerarse cantidad asimilada a la renta el coste de servicios y suministros que debe abonar el arrendatario, a los efectos de considerarse su impago como causa de resolución del contrato de arrendamiento, del art. 114.1ª TRLAU 1964 en relación con la *Disposición Transitoria 2ª. 10.5 LAU 1994, para un contrato firmado con anterioridad a 9 de mayo de 1985.*

Esta Sala ya ha fijado doctrina jurisprudencial sobre esta cuestión. Así, en la STS de 15 de junio de 2009 (rec. núm. 2320/2004) se declaró como doctrina jurisprudencial «*que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, 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*». Posición doctrinal reiterada en relación con arrendamientos para uso distinto del de vivienda en la STS de 10 de marzo de 2010 (rec. núm. 833/2005).

En la STS de 15 de junio de 2009 se seguía la línea iniciada por la STS citada por la parte recurrente de 12 de enero de 2007 (rec. núm. 2458/2002) en relación con el IBI, con los siguientes argumentos:

A) Las «cantidades asimiladas a la renta» a las que se refiere la *causa 1ª del artículo 114* como causa de resolución por su impago, 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.

B) 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 de aquellas cantidades a las que venga obligado legalmente, en tanto dicha norma tiende a proteger al arrendador frente a los incumplimientos del arrendatario respecto de obligaciones de inexcusable cumplimiento, 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.

C) Igual consideración que el impago del IBI ha de tener el impago por el arrendatario de otras cantidades a cuyo pago al arrendador le obliga igualmente la ley, como son las referidas al importe del coste de los servicios y suministros producido a partir de la entrada en vigor de la *LAU 1994, como se desprende de la Disposición Transitoria Segunda, apartado C) 10.5*, pues tales importes merecen la misma consideración jurídica que la falta de pago del impuesto de bienes inmuebles ya que el arrendatario está obligado a su pago con carácter periódico y una interpretación integradora de ambas normas, la vigente y la de la *LAU 1964*, lleva a estimar su necesaria calificación como "cantidad asimilada a la renta" según la expresión utilizada por el *artículo 114-1ª de la LAU 1964*. Lo contrario supondría igualmente forzar a dicho arrendador a emprender sucesivas reclamaciones contra el arrendatario incumplidor de una obligación periódica de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, lo cual comporta del mismo modo su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación de pago de la renta.

Hay que añadir que la sentencia citada por la parte recurrida de 7 de noviembre de 2008 no contradice esta doctrina en relación con la tasa de basuras, pues en dicha sentencia esta Sala no se pronunció sobre la cuestión jurídica al no haberse acreditado el interés casacional por jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales.

#### **QUINTO** .- *Aplicación de esta doctrina al caso.*

La aplicación de la doctrina anteriormente expuesta lleva a la estimación del recurso de casación, pues al no entender la sentencia recurrida que el impago de las cantidades reclamadas por costes y suministro eran causa de resolución del contrato de arrendamiento conforme a lo dispuesto en el *artículo 114.1ª LAU 1964*, se ha producido la infracción normativa alegada.

Por todo ello, procede casar la sentencia recurrida estimando el recurso de apelación de D. Edemiro . En los términos que ha sido planteado el debate en este recurso, hay que considerar acreditada la falta de pago de gastos de comunidad, que el propietario empezó a exigir en el año 2003, como afirma la propia parte recurrida, por lo que procede estimar la demanda interpuesta con resolución del contrato de arrendamiento celebrado entre las partes y declarando haber lugar al desahucio de Doña Matilde del inmueble sito en la PLAZA000 , número NUM002 NUM000 NUM001 de Madrid, condenándola a que la desaloje y deje libre dentro del término legal, con el apercibimiento de hacerlo a su costa, si no lo hiciese voluntariamente.

Según el *artículo 487.3 LEC*, cuando el recurso de casación sea de los previstos en el *número 3.º del apartado 2 del artículo 477 LEC*, si la sentencia considera fundado el recurso, además de casar en todo o en parte, la sentencia recurrida, declarará lo que corresponda según los términos en que se hubiere producido la oposición a la doctrina jurisprudencial o la contradicción o divergencia de jurisprudencia. De este modo se debe reiterar como doctrina jurisprudencial que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, 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*.

#### **SEXTO** .- *Costas.*



La estimación del recurso de apelación interpuesto por D. Edemiro , con estimación de la demanda interpuesta por este, conlleva la imposición de las costas de la demanda a la parte demandada de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil* .

La estimación del recurso de apelación y de casación de D. Edemiro , supone la no-condena en costas de estos recursos de conformidad con lo dispuesto en el *artículo 398.2 de la LEC*

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

## **FALLAMOS**

1. Declaramos haber lugar al recurso de casación interpuesto por D. Edemiro , contra la sentencia dictada en grado de apelación, rollo número 486/2007, por la Audiencia Provincial de Madrid, Sección 25.ª de fecha 24 de enero de 2008 , cuyo fallo dice:

»Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por D. Edemiro contra la sentencia de 19 de diciembre de 2006 del Juzgado de 1ª Instancia n.º 7 de Madrid dictada en procedimiento 621/2006 confirmamos dicha resolución con imposición de las costas de esta alzada al apelante.»

2. Casamos la expresada sentencia, que declaramos sin valor ni efecto alguno.

3. En su lugar, estimando el recurso de apelación interpuesto por la representación procesal de D. Edemiro contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia núm. 7 de Madrid de fecha 19 de diciembre de 2006 , estimamos la demanda presentada por Don Edemiro contra Doña Matilde , declarando la resolución del contrato de arrendamiento celebrado el 1 de diciembre de 1980 y haber lugar al desahucio de Doña Matilde del inmueble sito en la PLAZA000 , número NUM002 NUM000 NUM001 de Madrid, condenándola a que la desaloje y deje libre dentro del término legal, con el apercibimiento de hacerlo a su costa, si no lo hiciese voluntariamente. Con imposición de las costas de primera instancia a la parte demandada y sin imposición de las costas de apelación.

4. No ha lugar a las costas del recurso de casación interpuesto.

5. Se reitera como doctrina jurisprudencial que el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles y de la repercusión por el coste de los servicios y suministros, 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* .

Así por esta nuestra sentencia, que se insertará en la COLECCIÓN LEGISLATIVA pasándose al efecto las copias necesarias, lo pronunciamos, mandamos y firmamos Juan Antonio **Xiol** Rios, Xavier O'Callaghan Muñoz, Francisco Marin Castan, Jose Antonio Seijas Quintana, Roman Garcia Varela. Rubricado. PUBLICACIÓN.- Leída y publicada fue la anterior sentencia por el EXCMO. SR. D. Juan Antonio **Xiol** Rios, 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.