

Id Cendoj: 28079110012010100434  
 Órgano: Tribunal Supremo. Sala de lo Civil  
 Sede: Madrid  
 Sección: 1  
 Nº de Recurso: 821/2007  
 Nº de Resolución: 416/2010  
 Procedimiento: Casación  
 Ponente: ROMAN GARCIA VARELA  
 Tipo de Resolución: Sentencia

**Voces:**

- x DESAHUCIO POR FALTA DE PAGO (JUICIO VERBAL) x
- x PAGO DE LOS GASTOS GENERALES (L.A.U.) x
- x PAGO DE LOS GASTOS POR SERVICIOS INDIVIDUALES (L.A.U.) x
- x TRIBUTOS DE LA VIVIENDA ARRENDADA (L.A.U.) x
- x INTERÉS CASACIONAL x

**Resumen:**

Recurso de casación por interés casacional por existencia de jurisprudencia contradictoria de las audiencias Provinciales. Contrato de arrendamiento anterior a la Ley 29/1994. Cantidades asimiladas a la renta.

**SENTENCIA**

En la Villa de Madrid, a siete de Julio 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 Florian , representado ante esta Sala por el Procurador don Francisco García Crespo, contra la sentencia dictada en grado de apelación -rollo nº 784/2006-, en fecha 8 de febrero de 2007, por la Sección Decimooctava de la Audiencia Provincial de Madrid, dimanante de autos de juicio verbal seguidos con el nº 525/2004 ante el Juzgado de Primera Instancia nº 70 de los de Madrid.

Han sido parte recurrida doña Susana y doña Covadonga , representadas ante esta Sala por el Procurador de los Tribunales don Victorio Venturini Medina.

**ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** 1º.- El Procurador don Victorio Venturini Medina, en nombre y representación de doña Susana y doña Covadonga , promovió demanda de juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad, turnada al Juzgado de Primera Instancia nº 70 de los de Madrid, contra don Florian , en la que, tras alegar los hechos y fundamentos de derecho que estimó de aplicación, suplicó al Juzgado que dictase sentencia por la que *«estimando íntegramente esta demanda se declare: 1.- La resolución del contrato de arrendamiento de fecha 1 de diciembre de 1947 correspondiente al piso NUM000 NUM001 , de la CALLE000 nº NUM000 de Madrid, de la que es actualmente arrendatario el demandado Don Florian por la falta de pago completo de la renta y otras cantidades a ella asimiladas. 2.- El desalojo o lanzamiento del demandado, familia, y en general ocupantes del citado piso propiedad de mis representadas»*.

2º.- Admitida a trámite la demanda y emplazado el demandado para la celebración del correspondiente juicio verbal de desahucio y reclamación de cantidad, don Florian , asistido del Procurador Sr. García Crespo, se opuso a la misma, suplicando al Juzgado la desestimación de la demanda contra ella deducida.

3º.- El Juzgado de Primera Instancia nº 70 de los de Madrid dictó sentencia, en fecha 22 de junio de 2006 , cuya parte dispositiva dice literalmente: *«Que debo desestimar y desestimo la oposición a la*

*demanda formulada por la representación de D. Florian , y procede declarar enervada la acción de desahucio presentada por el procurador D. Victorio Venturini Medina en representación de D<sup>a</sup>. Susana y D<sup>a</sup>. Covadonga contra D. Florian . Todo ello con expresa condena en costas a la parte demandada».*

4º.- Apelada la sentencia de primera instancia, y, sustanciada la alzada, la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid dictó sentencia, en fecha 8 de febrero de 2007 , cuyo fallo es del siguiente tenor literal: «*Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por Don Florian contra la sentencia de fecha 22 de junio de 2006 dictada por el Juzgado de Primera Instancia nº 70 de Madrid en el juicio verbal nº 525/04 DEBEMOS CONFIRMAR Y CONFIRMAMOS la misma, haciendo expresa imposición de las costas producidas en esta alzada a la parte apelante*».

**SEGUNDO.-** 1º.- Por la representación procesal de don Florian , con fecha 2 de marzo de 2007, se ha interpuesto recurso de casación contra la sentencia dictada, en fecha 8 de febrero de 2007, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Decimoctava), en el rollo nº 784/2006 dimanante de los autos de juicio verbal de desahucio y reclamación nº 525/2004 del Juzgado de Primera Instancia nº 70 de los de Madrid.

2º.- **Motivos del recurso de casación** : Por infracción del artículo 101.2 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos , aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre , por aplicación indebida o subsidiariamente por interpretación errónea del vigente artículo 114.1ª del citado texto refundido, en relación con el artículo 27.2.a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre , y los artículos 22.4 y 416.1.4ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil , y por violación del artículo 24 de la Constitución. Se alega interés casacional basado en dos motivos: *primero* , por oposición a la Jurisprudencia del Tribunal Supremo contenida en las Sentencias de 25 de noviembre de 1940, de 19 de junio de 1944, de 28 de junio de 1952, de 9 de diciembre de 1954, de 14 de mayo de 1955, de 30 de noviembre de 1956, de 23 de junio de 1960, de 1 de junio de 1962, de 25 de junio de 1964 y de 15 de diciembre de 1971 ; *segundo* , existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales por contraposición de la tesis mantenida por las Sentencias de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Undécima) de 20 de diciembre de 2002, de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima) de 5 de noviembre de 2004, de la Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección Quinta) de 3 de julio de 2000, de la Audiencia Provincial de Vizcaya (Sección Quinta) de 15 de julio de 2004, de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección Quinta) de 20 de mayo de 2002 y de la Audiencia Provincial de Asturias (Sección Séptima) de 31 de enero de 2001 con la tesis mantenida por las Sentencias de la Audiencia Provincial de Cantabria de 9 de diciembre de 1992, de la Audiencia Provincial de Cantabria de 19 de enero de 2000, Audiencia Provincial de Cantabria (Sección Segunda) de 27 de marzo de 2001, Audiencia Provincial de Cantabria (Sección Segunda) de 10 de enero de 2002, de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta) de 20 de junio de 2003, de la Audiencia Provincial de Alicante (Sección Quinta) de 27 de marzo de 2001, de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima) de 16 de marzo de 2004, de la Audiencia Provincial de Madrid (Sección Décima) de 22 de mayo de 2001, de la Audiencia Provincial de Madrid de 16 de mayo de 1994, de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Decimotercera) de 28 de julio de 1999, de la Audiencia Provincial de Barcelona (Sección Cuarta) de 2 de marzo de 2001, y de la Audiencia Provincial de Zaragoza (Sección Quinta) de 30 de julio de 2002 .

3º.- Por Providencia de fecha 10 de mayo 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 17 de mayo de 2007.

4º.- El Procurador don Francisco García Crespo, en nombre y representación de don Florian , presentó escrito ante esta Sala con fecha 25 de abril de 2007 , personándose en calidad de parte recurrente. El Procurador don Victorio Venturini Medina, en nombre y representación de doña Susana y doña Covadonga , presentó escrito de fecha 5 de junio de 2007.

5º.- La Sala dictó auto de fecha 14 de abril de 2009 , cuya parte dispositiva dice literalmente: «*LA SALA ACUERDA: 1º) NO ADMITIR EL MOTIVO PRIMERO DEL RECURSO DE CASACIÓN interpuesto por la representación procesal de D. Florian contra la sentencia dictada con fecha 8 de febrero de 2007, por la Audiencia Provincial de Madrid (Sección 18ª), en el rollo de apelación 784/2006, dimanante de los autos de verbal nº 525/2004 del Juzgado de 1ª Instancia nº 70 de Madrid. 2º) ADMITIR EL MOTIVO SEGUNDO DEL CITADO RECURSO DE CASACIÓN. Y entréguese copia del escrito de interposición del recurso de casación formalizado, con sus documentos adjuntos, a la parte recurrida personada ante esta Sala, para que formalice su oposición por escrito en el plazo de VEINTE DÍAS, durante los cuales estarán de manifiesto las actuaciones en la Secretaría*».

**TERCERO.-** Evacuando el traslado conferido, el Procurador don Victorio Venturini Medina, en nombre y representación de doña Covadonga y doña Susana , formuló oposición al recurso de casación interpuesto de contrario, mediante escrito de fecha 27 de mayo de 2009, suplicando a la Sala: «*Se dicte en su día*

*sentencia desestimando el presente recurso de casación, y manteniendo en su integridad lo dispuesto en la mencionada sentencia de la Audiencia Provincial de Madrid, con expresa condena en las costas del presente recurso a la recurrente» .*

**CUARTO.-** La Sala señaló para votación y fallo del presente recurso, el día 9 de junio de 2010 , en que tuvo lugar.

Ha sido Ponente el Magistrado Excmo. Sr. D. Roman Garcia Varela,

## **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

**PRIMERO.-** La representación procesal de doña Susana y doña Covadonga presentó demanda de juicio verbal de desahucio contra don Florian , inquilino de la vivienda sita en la CALLE000 , NUM000 , NUM000 NUM001 de Madrid, por falta de pago completo de la renta y cantidades asimiladas durante los años 2002 y 2004. La relación arrendaticia tuvo su origen en el contrato suscrito por el entonces propietario, don Lázaro , con don Florian , el 1 de diciembre de 1947. En la posición de arrendatario se había situado el demandado por subrogación. Se alegaba en la demanda que el demandado había dejado impagadas cantidades parciales correspondientes a cantidades asimiladas a la renta por importe de 76,56 euros durante el año 2002 y 218,3 euros durante el año 2004, todas ellas correspondientes a gastos generales -comunidad- y obras. Aducían, asimismo, que se había requerido fehacientemente al demandado al pago de tales cantidades, por lo que terminaba solicitando que se declarase resuelto el contrato de arrendamiento con el consiguiente desalajo del demandado de la vivienda sobre la que aquél recaía.

En el acto de la vista, la parte demandada opuso las excepciones de falta de legitimación activa, falta de debida representación de las actoras e inadecuación de procedimiento. El juzgador de primera instancia estimó la excepción de insuficiencia de poder, sobreseyendo el procedimiento, decisión que fue revocada en apelación por la Audiencia Provincial, dando lugar a una nueva celebración de juicio oral. En esta vista, celebrada el 26 de mayo de 2006, la parte demandada reiteró la excepción de inadecuación de procedimiento y falta de acción por considerar que las cantidades por obras no podían ser repercutidas por las actoras, puesto que no se justificaban las obras ejecutadas y la repercusión de tales cantidades. Además, opuso enervación de la acción por consignación de las rentas adeudadas.

El Juez de Primera Instancia desestimó la oposición de la parte demandada al razonar que la falta de pago parcial de las cantidades giradas por la actora se debían al desacuerdo entre las partes sobre las repercusiones de obras y gastos de comunidad, si bien en el año 2003 se abonaron las cantidades reclamadas -con consentimiento del demandado sobre las mismas- con vuelta a su impago en el año 2004. Consideraba que *«acreditado el impago de las cantidades que se reclaman, que las mismas han sido pagadas durante el año 2003, y que el demandado podía haber instado también el procedimiento de determinación de las rentas, procede la desestimación de la oposición formulada en cuanto a la falta de acción»*. En cuanto a la acción de resolución del contrato, la sentencia concluía que, de conformidad con el artículo 22 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , habiéndose consignado por el demandado las cantidades en cuya ineffectividad se sustentaba la demanda, procedía declarar enervada la acción. Por ello, si bien estimaba la demanda en cuanto al fondo, no acordó el desahucio por enervación de la acción.

La Audiencia Provincial desestimó el recurso de apelación, en el que el demandado apelante alegó falta de acción o inadecuación de procedimiento por entender que el coste de los servicios o suministros y la repercusión por obras no tenían la condición de cantidades asimiladas a la renta, por lo que su impago no podía fundamentar una acción de desahucio. Después de exponer las diferentes posturas jurisprudenciales al respecto, la Audiencia concluye que cabía la posibilidad *«de ejercicio de la acción de desahucio por impago de cantidades que tienen el concepto de asimiladas a la renta como son los servicios y suministros que se prestan al arrendatario y la repercusión por las obras realizadas en la cosa arrendada»*. También opuso el apelante la fijación unilateral de las cantidades repercutidas por el arrendador al arrendatario, pero la Audiencia resolvió que las arrendadoras requirieron cumplidamente de pago al arrendatario, poniendo a disposición de este toda la documentación contable, debiendo el arrendatario, en su caso, instar el correspondiente procedimiento de determinación de rentas de no estar de acuerdo con las cantidades reclamadas.

**SEGUNDO.-** Únicamente ha tenido acceso a la casación el segundo motivo del escrito de interposición, amparado en el ordinal 3º del artículo 477.2 de la Ley de Enjuiciamiento Civil , por existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, al no haber sido admitido el primer motivo.

Se alega, por un lado, que algunas Audiencias estiman que a los contratos de arrendamiento celebrados con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de

*Arrendamientos Urbanos* , les es de aplicación la previsión contenida en el *artículo 27.2 .a)* de este texto legal, que extiende la acción de desahucio a la falta de pago de cualquiera de las cantidades cuyo pago corresponde al arrendatario, incluyendo los gastos de comunidad o servicios o suministros y las obras (SSAP de Madrid -Sección 11ª- de 20 de diciembre de 2002; de Madrid -Sección 10ª- de 5 de noviembre de 2004; de Vizcaya -Sección 5ª- de 3 de julio de 2000, de Vizcaya -Sección 5ª- de 15 de julio de 2004, de Asturias -Sección 5ª- de 20 de mayo de 2002 y de Asturias -Sección 7ª- de 31 de enero de 2001 ). Alega también que otras Audiencias mantienen que el *artículo 27.2.a) de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* , resulta aplicable a los arrendamientos anteriores al 9 de mayo de 1985, basándose en los propios y estrictos términos de la *Disposición Transitoria 2ª de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos* , rigiendo así lo dispuesto en el *artículo 114 del Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre* , por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, que restringía la resolución contractual por impago al que lo fuera de la renta o de las cantidades que a ésta se asimilen, concluyendo que todo aquello que no sea renta ni cantidad asimilada a ésta no podría servir de fundamento a una resolución contractual por falta de pago, sin que tengan dicho carácter de asimilados los gastos de comunidad o servicios y suministros y las obras (SSAP de Cantabria de 9 de diciembre de 1992, de Cantabria de 19 de enero de 2000, de Cantabria -Sección 2ª- de 27 de marzo de 2001, de Cantabria -Sección 2ª- de 10 de enero de 2002, de Alicante -Sección 5ª- de 20 de junio de 2003, de Alicante -Sección 5ª- de 27 de marzo de 2001, de Madrid -Sección 10ª- de 16 de marzo de 2004, de Madrid -Sección 10ª- de 22 de mayo de 2001, de Madrid de 16 de mayo de 1994, de Barcelona -Sección 13ª- de 28 de julio de 1999, de Barcelona -Sección 4ª- de 2 de marzo de 2001 y de Zaragoza -Sección 5ª- de 30 de julio de 2002 ).

Finaliza exponiendo que la infracción legal en la que incurre la sentencia impugnada consiste en la aplicación indebida o, subsidiariamente, la interpretación errónea, del vigente *artículo 114.1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* , en relación con el *artículo 27.2.a) de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre* , y los *artículos 22.4 y 416.4ª de la Ley de Enjuiciamiento Civil* , así como por la violación del *artículo 24* de la Constitución Española. Aduce el recurrente que *«la sentencia combatida, al acordar la enervación de una acción ejercitada por el impago de repercusiones por servicios y suministros o comunidad y obras en un contrato celebrado bajo la vigencia del Texto refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos, aprobado por Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, ha infringido los citados preceptos en el sentido que se cita, porque se refieren al impago de rentas o asimilados y no al de aquellos conceptos, que no tienen dicho carácter»*.

El motivo ha de ser desestimado y, con él, el recurso.

Es cierto que en el *apartado 1º del artículo 114 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* se incluye como causa de resolución del contrato de arrendamiento urbano, lo sea de vivienda o de local de negocio, junto con la falta de pago de la renta, la de las cantidades asimiladas a la renta cuyo abono debe asumir el arrendatario por mandato legal. Sin embargo, no explica expresamente dicha Ley qué debe entenderse por cantidades que a la renta se asimilan, por lo que el concepto debe ser completado con lo que en cada momento establezca la legislación aplicable (SSTS de 26 de septiembre de 2008 y 7 de noviembre de 2008 ).

Bajo la vigencia de la ley de *Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* , los supuestos referidos a "cantidades asimiladas" se correspondían a diferencias en el coste de servicios y suministros y las cantidades derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador (SSTS de 13 de noviembre y 19 de diciembre de 1960, 10 de marzo, 20 de septiembre y 7 de noviembre de 1961, 9 de marzo de 1962, 6 de junio de 1964, 13 de marzo de 1961 y 11 de marzo de 1977 , entre otras). Como veremos seguidamente, el texto de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* , actualmente en vigor, lleva a considerar que merece esta misma consideración de "cantidades asimiladas" el importe del coste de los servicios y suministros. Así, el contrato objeto de examen se celebró el 1 de diciembre de 1947, lo que supone, en aplicación de la *Disposición Transitoria Segunda, apartado C) 10.3 y 10.5 de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* , que el arrendador podrá repercutir en el arrendatario el importe de las obras de reparación necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido, en los términos resultantes del *artículo 108 del Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964* , según las reglas establecidas en el apartado 10.3 del apartado C) de la referida Disposición Transitoria, así como el importe del coste de los servicios y suministros que se produzcan a partir de la entrada en vigor de la Ley. Todo ello, unido la necesidad de interpretar las normas conforme a su espíritu y finalidad (*artículo 3 del Código Civil* ), permite considerar que la causa resolutoria prevista en el *artículo 114.1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de diciembre de 1964* comprende, en la actualidad, el impago de los importes referidos tanto a servicios y suministros producidos a partir de la entrada en vigor de la *Ley de Arrendamientos Urbanos de 24 de noviembre de 1994* como al importe de las obras necesarias para mantener la vivienda en estado de servir para el uso convenido. Ello, además, porque el arrendatario está obligado a su pago con carácter periódico y una interpretación integradora de ambas normas, la vigente y el Texto Refundido de la *Ley de Arrendamientos Urbanos 1964* , lleva a estimar

su necesaria calificación como "cantidad asimilada a la renta", según la expresión utilizada por el *artículo 114.1ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964*.

Una interpretación diferente obligaría a forzar al arrendador a iniciar procedimientos sucesivos de reclamación contra el arrendatario incumplidor respecto de una obligación periódica de la que debe responder durante la vigencia del contrato, lo que exige su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación de pago de la renta.

Esta línea de interpretación ya ha venido siendo recogida por esta Sala respecto al incumplimiento de otras obligaciones, como es el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles por el arrendatario (sentencia del pleno de la Sala de 12 de enero de 2007, cuya doctrina ha sido reiterada en las SSTs de 24, 25 y 26 de septiembre, 3 y 8 de octubre y 7 de noviembre de 2008), e incluso en relación al incumplimiento del pago de servicios y suministros (STS de 15 de junio de 2009). Finalmente, la misma decisión que ahora se adopta, se ha mantenido previamente en la reciente STS de 10 de marzo de 2010.

**TERCERO.-** La desestimación del recurso lleva a la decisión de que las costas del presente recurso deban ser impuestas a la parte recurrente (*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 declarar y declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por don Florian contra la sentencia dictada por la Sección Decimoctava de la Audiencia Provincial de Madrid en fecha de 8 de febrero de dos mil siete. Condenamos a la parte recurrente al abono de las costas ocasionadas en este recurso de casación. Comuníquese esta sentencia a la referida Audiencia con devolución de los autos y rollo en su día remitidos.

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; Roman Garcia Varela; Francisco Marin Castan; José Antonio Seijas Quintana; Encarnacion Roca Trias; Rafael Gimeno-Bayon Cobos.** 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.