

Referencia: NCJ057911

TRIBUNAL SUPREMO

Sentencia 295/2013, de 22 de abril de 2013 Sala de lo Civil

Rec. n.º 2059/2010

SUMARIO:

Arrendamientos urbanos. Uso de vivienda. IBI. Plazo para reclamar su pago al arrendatario. *La integración del importe del IBI en el concepto de cantidades asimiladas a la renta, producida con la entrada en vigor de la LAU 1994, implica que no es exigible para que nazca la obligación del arrendatario que el arrendador efectúe una manifestación de voluntad de repercutir el IBI al arrendatario, pues existe la obligación del arrendatario en la medida en que la Ley impone el pago de las cantidades asimiladas a la renta. Basta con que el arrendador reclame el IBI al arrendatario, quien tendrá la obligación de asumir su pago salvo que haya operado la prescripción y esta sea alegada. Calificada la obligación de pagar el IBI como una obligación dineraria, de periodicidad anual, cuyo carácter periódico comporta su asimilación a la obligación, también periódica, de pago de la renta, el plazo de prescripción será de cinco años por ser pago periódico. Corroborra esta postura el hecho de que se trate de un tributo que va a gravar el inmueble durante todos los ejercicios fiscales, de tal suerte que al fin y a la postre deberá satisfacerse de forma anual. Esta interpretación se acerca más a los términos de prescripción contemplados dentro del propio ámbito fiscal, siendo un contrasentido que la Administración pueda reclamar al propietario ese tributo durante un periodo de tiempo mucho más breve de lo que ese mismo deudor tributario puede posteriormente repercutirlo a un tercero, acomodándose también más a los propios términos que rigen respecto de la renta. Además este término más reducido igualmente propicia evitar situaciones de abuso, desde el momento en que al admitir el desahucio por el impago de estas cantidades podría contribuir a que se pudieran producir grandes cúmulos de recibos que dificultaran notablemente la posibilidad del inquilino a efectuar su pago.*

PRECEPTOS:

[Código Civil, arts. 1.964 y 1.966.](#)
[Decreto 4104/1964 \(TRLAU\), art. 114.](#)
[Ley 29/1994 \(LAU\), disp. adic. décima.](#)
[Ley 1/2000 \(LEC\), art. 477.2.3.º.](#)

PONENTE:

Don Juan Antonio Xiol Ríos.

SENTENCIA

En la Villa de Madrid, a veintidós de Abril de dos mil trece.

Visto por la Sala Primera del Tribunal Supremo, integrada por los magistrados al margen indicados, el recurso de casación que con el n.º 2059/2010 ante la misma pende de resolución, interpuesto por la representación procesal de D.ª Begoña , aquí representada por la procuradora D.ª Belén Jiménez Torrecillas, contra la sentencia de fecha 5 de octubre de 2010, dictada en grado de apelación, rollo n.º 561/2010, por la Audiencia Provincial de Valencia, Sección 8 .ª, dimanante de procedimiento de juicio verbal n.º 23/2010, seguido ante el Juzgado de Primera Instancia n.º 27 de Valencia . Habiendo comparecido en calidad de parte recurrida el procurador D. Jaime Pérez de Sevilla y Guitard, en nombre y representación de D. Julio .

ANTECEDENTES DE HECHO

Primero.

El Juzgado de Primera Instancia n.º 27 de Valencia dictó sentencia de 22 de marzo de 2010 en el juicio verbal n.º 23/2010 , cuyo fallo dice:

«Fallo.

»Que desestimo la demanda interpuesta por la procuradora D.ª M.ª José Vázquez Navarro en nombre y representación de D.ª Begoña contra D. Julio y en consecuencia absuelvo al citado demandado de las pretensiones en su contra deducidas y ello con expresa condena en costas a la parte actora.»

Segundo.

La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- Ejercita la parte actora del presente procedimiento acción de desahucio por falta de pago de los IBIS correspondientes desde el año 1996 hasta el año 2003 por importe total de 1.584,54 euros oponiéndose a tal pretensión el demandado al considerar que la acción está prescrita de conformidad con lo dispuesto en el art. 1966 del CC y que en todo caso sería una cuestión compleja y no existiendo voluntad reticente al pago sino tan solo una mera discrepancia sobre la procedencia o no del pago de tales impuestos no cabría en ningún caso la resolución del contrato.

Y no cuestionándose la relación arrendaticia existente desde el año 1967 y la satisfacción del ahora demandado de los IBIS desde el año 2004 la única cuestión controvertida queda limitada a determinar, si tal y como pretende el demandado que no cuestiona la procedencia de su obligación de abonar tal impuesto y su abono efectivo desde el año 2004 en que fue requerido para ello hasta la actualidad, si la acción ha prescrito. Y a este respecto y desde la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12/enero/2007 , luego seguida por las de 3/octubre/2008 y 7/noviembre/2008 , el impago del IBI es causa de resolución del contrato de arrendamiento por la vía del art. 114.1.ª de la Ley de Arrendamientos Urbanos de 1964 EDL 1964/62 al considerar el Alto Tribunal que las cuotas repercutidas de IBI son cantidades asimiladas a la renta. Y tratándose pues de cantidades asimiladas a la renta los plazos de prescripción para el ejercicio de los derechos previstos en la LAU, que no tengan plazo específico para ello, serán los generales siendo comúnmente admitido que para estos casos debe ser el plazo de cinco años previsto en el art. 1966.3.ª del Código Civil y es el que limita temporalmente las posibilidades de repercusión. Y necesariamente ha de concluirse en la prescripción de la acción que se ejercita por cuanto y transcurrido el plazo de cinco años no consta acreditado que el plazo prescriptivo haya sido interrumpido y no solo la reclamación verificada en julio de 2004 no consta fuera recibida por el demandado y así de la propia documentación aportada por la actora se desprende que no fue entregada y los testimonios mantenidos por el demandado y por el testigo hijo de la actora son abiertamente contradictorios acerca de la existencia de previas reclamaciones verbales.

»Segundo.- Conforme a lo dispuesto en el artículo 394 de la Ley de Enjuiciamiento Civil en los procesos declarativos, las costas de la primera instancia se impondrán a la parte que hubiera visto rechazadas todas sus pretensiones, salvo que el tribunal aprecie y así lo razone que el caso presentaba serias dudas de hecho o de derecho. Para apreciar, a efectos de condena en costas, que el caso era jurídicamente dudoso se tendrá en cuenta la jurisprudencia recaída en casos similares.»

Tercero.

La Sección 8.ª de la Audiencia Provincial de Valencia dictó sentencia de 5 de octubre de 2010, en el rollo de apelación n.º 561/2010 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Estimamos parcialmente el recurso de apelación formulado por la representación de D. Begoña contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia en fecha 22 de marzo de 2010 en autos de juicio verbal número 23/2010 la que revocamos en el único sentido de no hacer expresa imposición de las costas ocasionadas en la primera instancia. No se hace pronunciamiento expreso en cuanto a las devengadas en esta alzada.»

Cuarto.

La sentencia contiene los siguientes fundamentos de Derecho:

«Primero.- La representación de la parte actora ejerció acción con fundamento en las siguientes consideraciones: en fecha 30 de octubre de 1967 se firmó contrato de arrendamiento recayente sobre la vivienda sita en DIRECCION000 número NUM000 piso NUM001 .º puerta NUM001 de Valencia, entre los padres de los ahora litigantes. Sin embargo el arrendatario -aunque constituye esta una obligación contractualmente acordada- no ha abonado el IBI correspondiente a los años 1996 a 2003 que asciende a la cantidad de 1.584,54 euros pese a haber sido fehacientemente requerido de pago. Por todo ello concluía interesando se dicte sentencia por la que se declare haber lugar al desahucio de la vivienda sita en avenida DIRECCION000 número NUM000 piso NUM001 .º puerta NUM001 de Valencia por falta de pago, condenando al demandado al abono de la cantidad de 1.584,54 euros además de las que resulten en su caso hasta ejecución de sentencia con apercibimiento al demandado de que tendrá lugar su lanzamiento si no procede a su desalojo, todo ello con expresa imposición de las costas del procedimiento.

La parte demandada compareció y formuló oposición a la demanda que en síntesis basaba en las siguientes argumentaciones: no se ha reclamado al demandado ningún Impuesto sobre Bienes Inmuebles anterior al año 2004 que es el que se comienza a pagar. Nunca se recibió la carta de julio de 2004 como consta el propio justificante aportado por la demandante. Únicamente más tarde se le reclama el IBI en curso, pero nunca los atrasos, ni de forma escrita ni verbal. Por tanto la acción entablada está prescrita pues sobre esta cantidad asimilada a la renta existen diversas corrientes jurisprudenciales, siendo las mayoritarias las que establecen el plazo para la prescripción en cinco o quince años, si bien el Tribunal Supremo se inclina por la primera. Se planteaba asimismo la existencia de una cuestión compleja. Por último, señalaba el demandado que no estamos ante un genuino impago, sino ante una discrepancia entre las partes sobre si procede o no determinado concepto, y concluía de todo ello interesando la desestimación de la demanda formulada en su contra.

Agotados los trámites pertinentes, y practicadas las pruebas admitidas, por el Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia se dictó en fecha 22 de marzo de 2010 sentencia por la que desestimaba la demanda con expresa imposición a la parte actora de las costas del procedimiento.

»Segundo.- Contra la referida sentencia se alza la representación de la parte demandante formulando recurso de apelación cuyos motivos son en síntesis, los siguientes:

- 1.- Indebida apreciación de la prescripción extintiva del artículo 1966 del Código Civil .
- 2.- Error en valoración de la prueba. Existencia de reclamación extrajudicial que interrumpe la prescripción.
- 3.- Renuncia tácita a la prescripción ganada (artículo 1935 del Código Civil) por reconocimiento de deuda.
- 4.- Fraude de ley con vulneración del artículo 6.4 del Código Civil .
- 5.- Pronunciamiento sobre costas.

Dichos motivos serán objeto de análisis seguidamente.

Analizados los términos del debate que se somete a enjuiciamiento, ha de anunciarse ya desde este momento que el tribunal comparte (con la excepción que luego se especificará), tanto el Fallo como la fundamentación jurídica de la sentencia impugnada, que en aras a la brevedad da desde este momento por reproducidos, si bien adicionando a los mismos a efectos de resolver las cuestiones suscitadas en esta alzada, las siguientes consideraciones:

Debe decirse en lo atinente al primero de los motivos de impugnación invocados, que la profusión argumentativa contenida en el recurso formulado por la actora apelante no obstaculiza la certeza de dos hechos incontestables que seguidamente se exponen y que determinan, a juicio de la Sala, la procedencia de aplicar al caso el plazo prescriptivo contemplado en el artículo 1966 del Código Civil , de cinco años. Como es sabido, la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de fecha 12 de enero de 2007 dictada con vocación de crear jurisprudencia y resolver la discordancia existente hasta ese momento entre las Audiencias Provinciales en cuanto a la naturaleza del Impuesto sobre Bienes Inmuebles y las consecuencias de su impago por el arrendatario, establece que el citado arbitrio constituye una cantidad asimilada a la renta cuyo impago faculta al arrendador para instar la resolución del contrato, y asimismo y en lo que ahora interesa, declara específicamente el Alto Tribunal que el pago impuesto de referencia "constituye una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder el arrendatario mientras el contrato esté vigente, y cuyo carácter periódico, comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación también periódica de pago de la renta". Así pues, tras este pronunciamiento queda definitivamente conceptualizado el IBI, como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual. Partiendo pues de tales caracteres, es claro que la remisión que la Disposición Adicional Décima de la LAU de 1994 realiza en cuanto a la prescripción al régimen general contenido en el Código Civil, no puede de ningún modo entenderse efectuada al artículo 1964 por cuanto el mismo establece un

plazo de 15 años para las acciones personales que no tengan otro plazo específico de prescripción. Pero en el caso que se analiza, dicho plazo específico existe y se establece en el artículo 1966 del propio texto legal, pues el mismo es claro al señalar que por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deban hacerse por años o en plazos más breves, como lo es indiscutiblemente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles. Pero es que además, sostener la tesis contraria como pretende el recurrente, significaría incurrir en la paradoja de admitir que el plazo de prescripción para la reclamación de las rentas es de cinco años en virtud de lo dispuesto en el apartado segundo del propio artículo 1966, en tanto que el plazo para exigir el pago de los gastos accesorios, anejos e inseparables del que constituye la obligación principal del arrendatario es sustancialmente superior, criterio que parece contrario incluso a las normas de la lógica. En este sentido de entender que el plazo de prescripción para la reclamación del IBI se limita a cinco años se pronuncian gran parte de las Audiencias Provinciales, pudiéndose citar entre otras a título de ejemplo las siguientes sentencias: SSAP de Madrid de 18 de octubre de 2006 , Cádiz 27 de abril de 2009 , Baleares 10 de octubre de 2007 , Valencia 20 de mayo de 2005 (Sección 7.ª) Las Palmas , de 24 de mayo de 2002 , Barcelona de 5 de junio de 2004 , La Coruña de 5 de mayo de 2005 , Teruel de 31 de julio de 2003 , o Cantabria de 30 de abril de 2003 . Los argumentos expuestos determinan el fracaso del primero de los motivos de impugnación.

Igual suerte desestimatoria ha de correr el segundo de los invocados, pues la juzgadora de instancia ha realizado a juicio del tribunal una adecuada valoración de la prueba obrante en autos, extrayendo de ella la consecuencia correcta, ya que lo que es indiscutible es que el requerimiento interruptivo de la prescripción a que alude el apelante, vista la documental obrante en autos, es inexistente. Y es que debe recordarse que la fijación del dies a quo del plazo de prescripción es diferente en el caso que nos ocupa, del supuesto relativo a la obligación de pago de la renta, pues mientras en este último no se exige requerimiento previo por parte del arrendador porque en el mismo contrato ya se establece la cuantía del canon arrendaticio, por el contrario, en el caso de los demás conceptos distintos de la renta cuya obligación de pago ha asumido el arrendatario, sí se exige el previo requerimiento de pago por parte del arrendador toda vez que el arrendatario desconoce con antelación cuál es la cuantía de esos conceptos, máxime cuando acontece, como en el caso presente que la cantidad adeudada es la suma de varias anualidades cuyos importes son además diferentes. Pues bien, como se ha dicho, en el caso presente no se formula tal requerimiento documental en debida forma hasta el día 8 de octubre de 2009 cuando ya la acción para reclamar las anualidades comprendidas entre 1996 y 2003, conforme a lo anteriormente expuesto, había prescrito claramente, ya que el plazo para el pago voluntario del último impuesto conforme a la documentación aportada por la demandante, finalizaba en abril de 2003, debiéndose añadir a todo ello además, que en cuanto a los requerimientos verbales que la actora y su testigo Sr. Abilio manifiestan haber llevado a cabo, nada consta con certeza, pues su existencia es negada por la adversa, circunstancia que ha de repercutir irremediabilmente de forma negativa sobre los intereses de la recurrente conforme a las normas sobre onus probandi contenidas en el artículo 217 de la LEC . Por tanto, es mediante carta remitida al demandado en esta fecha (8 de octubre de 2009) cuando por vez primera se notifica al Sr. Julio el importe total de la deuda y se le exige su abono, no pudiéndose considerar que esta intimación se produce mediante la carta (documento 3 de la demanda) fechada el día 5 de julio de 2004, por cuanto su lectura evidencia que en la misma se abordan otras cuestiones, relativas a distintos pagos, pero ni se cuantifica la deuda dimanante del IBI correspondiente a las anualidades 1996 a 2003, ni se exige explícitamente su pago, por lo que carece tal documento del efecto interruptivo de la prescripción que pretende otorgársele por la parte apelante. El motivo por tanto ha de verse abocado al fracaso.

El tercero y el cuarto de los enumerados al inicio de este fundamento jurídico tampoco pueden ser acogidos, pues la línea argumentativa seguida en esta ocasión por el recurrente es en sí misma contradictoria y carece de eficacia a los efectos pretendidos, y ello por cuanto del hecho de que el arrendatario alegue la prescripción de la acción ejercitada no puede inferirse que implícitamente esté reconociendo a su vez la existencia de la deuda ni mucho menos, pretender que tal circunstancia legitime el éxito de la pretensión deducida, pues ciertamente el arrendatario ha reconocido su obligación de abonar el impuesto de referencia, y así ha venido haciéndolo desde el año 2004. Cuestión diferente, es que él mismo sostenga, como lo ha hecho claramente a lo largo del procedimiento, que con anterioridad a tal fecha, ignoraba dicha obligación aun cuando contractualmente estuviera prevista (si bien en términos que adolecen de falta de claridad), que nunca se le notificó ni se le requirió de pago, como así ha quedado en efecto acreditado, y que por tal motivo, cuando finalmente se ha exigido dicho arbitrio correspondiente a los años 1996 a 2003, la imposibilidad de accionar era evidente, por cuanto había transcurrido el plazo prescriptivo de cinco años establecido en el artículo 1966 del Código Civil . La postura de la demandada ha sido en este sentido, a juicio de la Sala, correctamente definida y constante durante el curso del procedimiento, sin asomo de fraude ni mala fe por su parte, y pretender obtener cualquier otra conclusión de manifestaciones aisladas o sacadas de contexto es a los efectos pretendidos, tarea inútil.

El quinto de los motivos de apelación merece sin embargo ser acogido por el tribunal habida cuenta que la cuestión debatida puede admitirse que presenta conforme a lo expuesto, dudas jurídicas que excluyen la expresa imposición de costas a pesar de producirse el vencimiento previsto en el artículo 394. Y

ello por cuanto no se discute que la cuestión del plazo de prescripción para el ejercicio de la acción ejercitada por la actora, no es unánime en las Audiencias Provinciales. Así, se considera que concurren los requisitos exigidos para la estimación de este último motivo, que son los dos siguientes: 1º) Que las dudas sean fundadas, razonables, basadas en los efectos jurídicos de los hechos aducidos, que se presenten dudosos por ser la normativa aplicable susceptible de diversas interpretaciones, o existir jurisprudencia contradictoria en casos similares. 2º) "Seriedad" de la duda, esto es, importancia de los hechos sobre los que recae la incertidumbre en orden a decidir la razonabilidad de la pretensión. Por tanto, procede la revocación de la sentencia dictada en primera instancia en este concreto punto relativo al pronunciamiento sobre costas, porque la regla de vencimiento objetivo aplicable conforme a lo previsto en nuestro ordenamiento jurídico es una sanción a la conducta arbitraria o caprichosa del que pretende y es vencido, pero también acepta excepciones cuando sus tesis, admiten interpretaciones divergentes.

»Tercero.- Establece el artículo 398 de la LEC que: 1. Cuando sean desestimadas todas las pretensiones de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, se aplicará, en cuanto a las costas del recurso, lo dispuesto en el art. 394.

2. En caso de estimación total o parcial de un recurso de apelación, extraordinario por infracción procesal o casación, no se condenará en las costas de dicho recurso a ninguno de los litigantes.»

Quinto.

En el escrito de interposición del recurso de casación presentado por la representación procesal de D.ª Begoña , se formula el siguiente motivo de casación:

Motivo primero: «Por infracción, en concepto de aplicación indebida del artículo 1966.3.ª CC y consecuentemente, por infracción en concepto de inaplicación del artículo 1964 CC .»

El motivo se funda, en resumen, en que la sentencia recurrida incurre en la infracción denunciada al apreciar que el plazo de prescripción que tiene el arrendador en arrendamientos sometidos a la LAU 1964 para repercutir al arrendatario el IBI correspondiente al inmueble arrendado es el de cinco años previsto en el artículo 1966.3.ª CC y no el plazo general de prescripción de quince años previsto para las acciones personales en el art. 1964 CC .

Basa el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, para lo cual cita las sentencias de la Sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de enero de 2002 y 11 de febrero de 2001 que aplican el plazo de prescripción del artículo 1964 CC frente a las sentencias de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria de 14 de enero de 2002 y 30 de marzo de 2003 que aplican el plazo de prescripción de cinco años previsto en el artículo 1966.3.ª CC , tal y como lo hace la sentencia recurrida.

Sostiene como argumentos a favor de su tesis los siguientes:

- Esta Sala en STS de 12 de enero de 2007 y otras que la siguen ha realizado una interpretación extensiva del artículo 114 de la LAU 1964 y ha asimilado el IBI a la renta pero solo a efectos resolutorios. En consecuencia, ni el IBI es renta ni es una obligación esencial, sino una obligación accesoria a la principal del arrendatario de pago mensual de la renta. Al no ser el IBI propiamente renta no se le puede aplicar el plazo prescriptivo del artículo 1966.2.ª CC .

- La prescripción es de interpretación cautelosa y restrictiva por ser un instituto no fundado en intrínseca justicia ni en la equidad. Así en caso de duda hay que optar por el plazo más largo de prescripción, es decir, por el previsto en el artículo 1964 CC .

- El pago del IBI, se configura como una obligación contractual asumida por el arrendatario y la acción para exigir el cumplimiento de una obligación contractual, existiendo responsabilidad contractual ex artículo 1101 CC , prescribe a los quince años como dice el artículo 1964 CC .

- La obligación del arrendatario de abonar el IBI derivado de la repercusión del arrendador viene establecida para los arrendamientos de renta antigua por la Disposición Transitoria Segunda 10.2 de la LAU 1994 en relación con los artículos 1089 y 1090 CC . Siendo una obligación legal el plazo de prescripción de las obligaciones es el dispuesto en el artículo 1964 CC , es decir, quince años.

- Al margen de que estemos ante una obligación contractual y/o legal, no puede ponerse en tela de juicio que la parte arrendadora puede exigir el reembolso de los gastos del IBI ya efectuados y abonados a la Administración a la parte arrendataria, estando sometidas estas deudas derivadas del arrendamiento a la prescripción ordinaria del artículo 1964 CC .

-No se puede entender que la repercusión que la parte arrendadora hace a la parte arrendataria de las cantidades satisfechas en concepto de IBI pueda tener encaje en el artículo 1966.3.ª CC referido a obligaciones civiles de vencimiento periódico dado que: (a) no se trata de créditos de obligaciones periódicas, (b) estamos ante obligaciones de naturaleza pública derivadas del derecho de propiedad que carecen civilmente de un plazo especial de prescripción establecido, (c) el IBI no es propiamente una renta,

sino que es cantidad asimilada a renta a efectos resolutorios, (d) en el tema del IBI existen dos clases de obligaciones: una obligación pública-administrativa-fiscal, que existe entre la Administración y la parte arrendadora y sometida a normativa administrativa, cuyo devengo es periódico y una obligación privada-civil existente entre las partes arrendadora y arrendataria derivada de un contrato de arrendamiento libremente pactado, cuyo vencimiento no necesariamente es periódico, de ahí que no pueda confundirse la periodicidad del devengo del tributo con la periodicidad del plazo de vencimiento, máxime cuando no se halla establecido en ningún sitio el plazo de vencimiento, siendo ante tal ausencia aplicable el artículo 1964 CC .

- Para que estemos ante una obligación periódica encuadrable en el artículo 1966.3.ª CC esta ha de ser fija en su cuantía y periódica en su vencimiento y tales requisitos no se dan en el tributo analizado.

- Configurándose el IBI como una obligación accesoria a la principal del arrendatario de pago mensual de la renta, no puede aplicársele el plazo de prescripción del artículo 1966.3.ª CC previsto para las obligaciones principales y no para las obligaciones accesorias. En este sentido cita las SSTS de 20 de febrero de 1924 , 3 de febrero de 1994 y 31 de mayo de 2003 .

- Cabe aplicar analógicamente el plazo de prescripción de la acción de reclamación de los gastos comunes y/o cuotas de la comunidad que la jurisprudencia ha fijado unánimemente en quince años.

Termina solicitando de la Sala «Que admita a trámite el recurso de casación interpuesto y proceda en su día a dictar sentencia por la que, estimándolo, acuerde:

1.º Casar la sentencia impugnada y estimar la demanda de esta parte, en aplicación del artículo 487 LEC 1/2000 .

2.º En cuanto a las costas procesales y en aplicación del artículo 398 LEC 1/2000 han de ser impuestas a la parte contraria - adversa.

3.º Para la mejor exposición de los argumentos en que se funda el recurso de casación interesamos la celebración de la vista.»

Sexto.

Por auto de 17 de mayo de 2011 se acordó admitir el recurso de casación.

Séptimo.

En el escrito de oposición al recurso de casación presentado por la representación procesal de D. Julio , se formulan en síntesis, las siguientes alegaciones:

Primera. A partir de la SSTS de 12 de enero de 2007 , 3 de octubre de 2008 y otras en idéntica línea que declaran que el IBI es cantidad asimilada a la renta se extrae la consecuencia jurídica de que el IBI es renta y por tanto precio del arriendo debe seguir el mismo régimen jurídico que esta y por tanto en lo que atañe a la prescripción de la acción para reclamarlo resulta aplicable el plazo de cinco años, como declara la sentencia recurrida.

Segunda. No obstante aunque el criterio de la Sala fuera otro y estimara que la acción no está prescrita, la demanda no debe ser estimada y acceder al desahucio sino que debería condenarse solo al pago de los IBIS reclamados al existir discrepancia entre las partes sobre la procedencia de las cantidades reclamadas.

Termina solicitando de la Sala «Que teniéndome por opuesto al recurso de casación interpuesto de contrario tenga a bien dictar sentencia desestimándolo íntegramente y confirmando la sentencia de apelación o subsidiariamente y en caso de estimación parcial, dictar sentencia por la que se declare no haber lugar a la resolución contractual y desahucio pretendidos, con imposición de costas a la parte actora recurrente.»

Octavo.

Para la deliberación y fallo del recurso se fijó el día 11 de abril de 2013, en que tuvo lugar.

Noveno.

En los fundamentos de esta resolución se han utilizado las siguientes siglas jurídicas:

FJ, fundamento jurídico.

IBI, Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

CC, Código Civil.

LAU 1964, Decreto 4104/1964, de 24 de diciembre, por el que se aprueba el Texto Refundido de la Ley de Arrendamientos Urbanos.

LAU 1994, Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos.

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

RC, recurso de casación.

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

SSTS, sentencias 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. La demandante, como arrendadora, presentó demanda contra el arrendatario, D. Julio , en la que solicitaba la resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) correspondiente a los años 1996 a 2003 y la condena al pago de 1 584,54 euros, en concepto de IBI adeudado con base en el contrato arrendamiento de vivienda concertado en 1967 entre los padres de los ahora litigantes.

2. En la demanda se alegó que: (i) el contrato de arrendamiento se suscribió el 30 de octubre de 1967 entre los padres de los ahora litigantes, (ii) en el contrato se incluía una condición adicional cuarta en la que se establecía que «los gastos de la luz de escalera, alcantarillado y demás arbitrios serán repercutibles aparte del alquiler pactado» incluyéndose dentro del concepto de arbitrio el IBI, (iii) que si bien a partir del año 2004 la arrendataria había abonado el IBI correspondiente estaban pendientes las cantidades correspondientes al periodo comprendido entre el año 1996 y 2003 pese a los continuos requerimientos de pago efectuados por la arrendadora en tal sentido, siendo el último el verificado fehacientemente el 22 de octubre de 2009.

3. La demandada se opuso a la demanda al considerar que la acción estaba prescrita de conformidad con lo dispuesto en el artículo 1966 del CC y que, en todo caso, se trataría de una cuestión compleja, por lo que no existiendo voluntad reticente al pago sino tan solo una mera discrepancia sobre la procedencia o no del pago de tales impuestos no cabría en ningún caso la resolución del contrato.

4. La sentencia de primera instancia desestimó íntegramente la demanda con imposición de costas a la demandada al entender prescrita la acción ejercitada.

Se fundó, en síntesis, en que siendo las cuotas del IBI cantidades asimiladas a la renta, el plazo de prescripción aplicable es el de cinco años, previsto en el artículo 1966.3.º CC y dicho plazo, en el presente caso, ya había transcurrido, pues nunca se produjo interrupción alguna del mismo, ni tampoco consta que la documentación aportada por la demandante fuera entregada a la demandada, ni que esta recibiera la reclamación verificada en julio de 2004.

5. La sentencia de segunda instancia estimó parcialmente el recurso de apelación interpuesto por la parte demandante, revocó la resolución apelada en el único sentido de no hacer expresa imposición de las costas ocasionadas en la primera instancia al apreciar que el caso presentaba dudas jurídicas.

Consideró que tras la sentencia del Pleno del Tribunal Supremo de 12 de enero de 2007 el IBI queda definitivamente conceptualizado como un pago equiparado en sus efectos a la renta y de carácter periódico y anual. Partiendo pues de tales caracteres, entendió que la remisión que la Disposición Adicional Décima de la LAU. de 1994 realiza en cuanto a la prescripción al régimen general contenido en el Código Civil, no podía de ningún modo entenderse efectuada al artículo 1964 por cuanto el mismo establece un plazo de quince años para las acciones personales que no tengan otro plazo específico de prescripción y, en el caso que se analiza, dicho plazo específico existe y se establece en el artículo 1966 del propio texto legal, al señalar que por el transcurso de cinco años prescriben las acciones para exigir el cumplimiento de las obligaciones que deban hacerse por años o en plazos más breves, como lo es indiscutiblemente, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles.

6. Contra la sentencia dictada en segunda instancia la demandante ha interpuesto recurso de casación al amparo del artículo 477.2.3º LEC alegando la existencia de interés casacional por jurisprudencia

contradictoria de Audiencias Provinciales en cuanto al plazo de prescripción para la reclamación del IBI, que ha sido admitido.

Segundo. *Enunciación del motivo primero y único del recurso de casación.*

El motivo primero y único se introduce con la siguiente fórmula:

«Por infracción, en concepto de aplicación indebida del artículo 1966.3.ª CC y consecuentemente, por infracción en concepto de inaplicación del artículo 1964 CC .»

En el motivo se alega, en síntesis, que la sentencia recurrida incurre en la infracción denunciada al apreciar que el plazo de prescripción que tiene el arrendador en arrendamientos sometidos a la LAU 1964 para repercutir al arrendatario el IBI correspondiente al inmueble arrendado es el de cinco años previsto en el artículo 1966.3.ª CC y no el plazo general de prescripción de quince años previsto para las acciones personales en el artículo 1964 CC .

Basa el interés casacional en la existencia de jurisprudencia contradictoria de Audiencias Provinciales, para lo cual cita las sentencias de la Sección 21.ª de la Audiencia Provincial de Madrid de 29 de enero de 2002 y 11 de febrero de 2001 y otras que se citan como refuerzo de la misma Audiencia (Sección 11.ª) de 2 de julio de 2001 , 6 de febrero de 2004 , 12 de mayo de 2004 y 18 de febrero de 2005 (Sección 20.ª) de 28 de mayo de 1996 , de Burgos (Sección 2.ª), de 26 de marzo de 1999 , de Castellón (Sección 3.ª) de 22 de septiembre de 2004 , de Málaga (Sección 4.ª) de 6 de marzo de 2003 que aplican el plazo de prescripción del artículo 1964 CC frente a las sentencias de la Sección 1.ª de la Audiencia Provincial de Cantabria de 14 de enero de 2002 y 30 de marzo de 2003 y otras que se citan de refuerzo, como las sentencias de la Audiencia Provincial de Baleares, Sección 5.ª, de 3 de junio de 2004 , Audiencia Provincial de Baleares, Sección 4.ª, de 24 de mayo de 2005 , Audiencia Provincial de Valencia, Sección 7.ª, de 20 de mayo de 2005 , Audiencia Provincial de Valencia, Sección 3.ª, de 10 de febrero de 2003 , Audiencia Provincial de Valladolid, Sección 1.ª, de 5 de octubre de 2006 , Audiencia Provincial de Málaga, sección 5.ª, de 5 de mayo de 2003 y Audiencia Provincial de A Coruña, Sección 4.ª, de 5 de mayo de 2005 que aplican el plazo de prescripción de cinco años previsto en el artículo 1966.3.ª CC , tal y como lo hace la sentencia recurrida.

Tercero. *Doctrina jurisprudencial sobre el impago por el arrendatario del Impuesto de Bienes Inmuebles. Plazo de prescripción para la reclamación de cuotas de IBI.*

A) La sentencia recurrida -que expresamente declara que acoge los razonamientos y el fallo de la sentencia de primera instancia por considerarlos acertados y pertinentes exceptuando el pronunciamiento sobre costas- ha desestimado las acciones de resolución del contrato de arrendamiento por falta de pago del IBI y de reclamación del importe del IBI, por entender que aunque es exigible el IBI al arrendatario en los contratos de arrendamiento de vivienda concertados antes de la vigente LAU, la acción para reclamarlo estaría prescrita al haber transcurrido el plazo de 5 años prevenido por el artículo 1966.3.ª CC referido a los pagos que deban hacerse por años o períodos más breves, toda vez que la STS de 12 de enero de 2007 deja claro que el referido tributo constituye una obligación de periodicidad anual y cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a la obligación también periódica de pago de la renta de manera que su impago faculta al arrendador para instar la resolución del contrato.

La recurrente por el contrario discrepa de tal argumentación y estima que el IBI no es propiamente renta sino cantidad asimilada a la renta, por lo que no se le puede aplicar el plazo prescriptivo del artículo 1966.2.ª CC . Añade que no es una obligación esencial, sino una obligación accesorio a la principal del arrendatario de pago mensual de la renta, por lo que tampoco puede aplicársele el plazo de prescripción del artículo 1966.3.ª CC previsto para las obligaciones principales y no para las obligaciones accesorias. Tampoco cabe entender, según dice, que la repercusión que la parte arrendadora hace a la parte arrendataria de las cantidades satisfechas en concepto de IBI pueda tener encaje en el artículo 1966.3.ª CC referido a obligaciones civiles de vencimiento periódico dado que: (a) no se trata de créditos de obligaciones periódicas, (b) estamos ante obligaciones de naturaleza pública derivadas del derecho de propiedad que carecen civilmente de un plazo especial de prescripción establecido, (c) el IBI no es propiamente una renta, sino que es cantidad asimilada a renta a efectos resolutorios, (d) en el tema del IBI existen dos clases de obligaciones: una obligación pública-administrativa-fiscal, que existe entre la Administración y la parte arrendadora y sometida a normativa administrativa, cuyo devengo es periódico y una obligación privada-civil existente entre las partes arrendadora y arrendataria derivada de un contrato de arrendamiento libremente pactado, cuyo vencimiento no necesariamente es periódico, de ahí que no pueda confundirse la periodicidad del devengo del tributo con la periodicidad del plazo de vencimiento, máxime cuando no se halla establecido en ningún sitio el plazo de vencimiento, siendo ante tal ausencia aplicable el artículo 1964 CC .

En consecuencia, la cuestión jurídica que plantea el recurso se centra en el plazo de prescripción aplicable para reclamar las cuotas de IBI, para lo cual nos hemos de regir por las normas generales de nuestro CC sobre la materia, como así lo expone la Disposición Adicional Décima de la vigente LAU que determina que los derechos contemplados en ella prescribirán cuando no exista plazo específico de acuerdo con el régimen general establecido en el Código Civil. Existe doctrina discrepante en las Audiencias Provinciales, dado que algunas se inclinan por el término general de prescripción de quince años del artículo 1964, en cuanto acción personal que no tiene señalado un término específico de prescripción (SSAP de Madrid, Sección 21.ª de 29 de enero de 2002 y 11 de diciembre de 2001); sin embargo, otras se decantan por el de cinco años, prevenido por el artículo 1966.3.ª, referido a los pagos que deban hacerse por años o períodos más breves (SSAP de Cantabria, Sección 1.ª de 14 de enero de 2002 y 30 de abril de 2003 . De ahí que resulte patente la concurrencia de interés casacional en el presente recurso en los términos previstos por el legislador en el artículo 477.3 de la Ley 1/2000, de 7 de enero, de Enjuiciamiento Civil, por la que se rige el presente recurso, así como la función atribuida a esta Sala de sentar doctrina unificadora sobre la materia.

B) La STS del Pleno, 12 de enero de 2007, RC n.º 2458/2002 declaró que « Cuando la causa 1ª del artículo 114 se refiere a cantidades asimiladas a la renta está aludiendo a aquéllas 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. Si bajo la vigencia del texto refundido de 1964 eran, en determinados supuestos, las correspondientes a diferencias en el coste de servicios y suministros y las derivadas de la repercusión del importe de las obras realizadas por el arrendador, ahora la consideración del texto de la nueva Ley lleva a estimar que esta nueva obligación del arrendatario de satisfacer el importe del IBI ha de merecer igual consideración, 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. Lo contrario supondría forzar a dicho arrendador a emprender anualmente el ejercicio de una acción de reclamación contra el arrendatario incumplidor de una obligación de periodicidad anual de la que ha de responder mientras el contrato esté vigente, cuyo carácter periódico comporta su necesaria asimilación a estos efectos a la obligación, también periódica, de pago de la renta .» y fijó 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 » . De esta doctrina se desprende que la integración del importe del IBI en el concepto de cantidades asimiladas a la renta -a las que se refiere el artículo 114.1 LAU 1964 -, producida con la entrada en vigor de la LAU 1994, implica que no es exigible para que nazca la obligación del arrendatario que el arrendador efectúe una manifestación de voluntad de repercutir el IBI al arrendatario, pues existe la obligación del arrendatario en la medida en que la Ley impone el pago de las cantidades asimiladas a la renta. Basta con que el arrendador reclame el IBI al arrendatario, quien tendrá la obligación de asumir su pago salvo que haya operado la prescripción y esta sea alegada.

C) Y esto último es lo que se plantea en el caso que nos ocupa en el que con fundamento en el impago del IBI se reclama la resolución del contrato de arrendamiento celebrado en 1967 y el importe derivado del mismo que asciende a 1 584,54 euros y que se corresponde con el IBI del periodo comprendido entre el año 1996 y el 2003, ya que a partir del año 2004 se ha hecho efectivo su pago.

La interpretación que ampara la parte recurrente en algunas sentencias de Audiencias Provinciales que mantienen que el arrendador cuenta con el plazo de prescripción de las acciones personales del artículo 1964 CC para reclamar el IBI al inquilino choca con lo dispuesto en la STS de 12 de enero de 2007 y otras que siguen la línea establecida por aquella, toda vez que calificada la obligación de pagar el IBI como una obligación dineraria, de periodicidad anual, cuyo carácter periódico comporta su asimilación a la obligación, también periódica, de pago de la renta, el plazo de prescripción será de cinco años (artículo 1966.3ª CC) por ser pago periódico. Corrobora esta postura el hecho de que se trate de un tributo que va a gravar el inmueble durante todos los ejercicios fiscales, de tal suerte que al fin y a la postre deberá satisfacerse de forma anual. Esta interpretación se acerca más a los términos de prescripción contemplados dentro del propio ámbito fiscal, siendo un contrasentido que la Administración pueda reclamar al propietario ese tributo durante un periodo de tiempo mucho más breve de lo que ese mismo deudor tributario puede posteriormente repercutirlo a un tercero, acomodándose también más a los propios términos que rigen respecto de la renta. Además este término más reducido igualmente propicia evitar situaciones de abuso, desde el momento en que al admitir el desahucio por el impago de estas cantidades podría contribuir a que se pudieran producir grandes cúmulos de recibos que dificultaran notablemente la posibilidad del inquilino a efectuar su pago.

En consecuencia, el motivo único del recurso debe ser desestimado.

Cuarto. Desestimación del motivo y costas.

La desestimación del recurso de casación comporta la procedencia de confirmar la sentencia impugnada en relación al presente motivo del recurso de casación formulado de acuerdo con el artículo 487 LEC sin que haya lugar a imponer las costas del mismo a la parte recurrente por apreciarse la existencia de dudas de derecho sobre la cuestión litigiosa que han determinado la adopción de distintas posiciones por las Audiencias Provinciales, en virtud de lo dispuesto en el artículo 394.1 en relación con el artículo 398 LEC

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

FALLAMOS

1. Declaramos no haber lugar al recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.^a Begoña , contra la sentencia de 5 de octubre de 2010 dictada por la Sección 8.^a de la Audiencia Provincial de Valencia en el rollo de apelación n.º 561/2010 , cuyo fallo dice:

«Fallamos.

»Estimamos parcialmente el recurso de apelación formulado por la representación de D. Begoña contra la sentencia dictada por el Juzgado de Primera Instancia número 27 de Valencia en fecha 22 de marzo de 2010 en autos de juicio verbal número 23/2010 la que revocamos en el único sentido de no hacer expresa imposición de las costas ocasionadas en la primera instancia. No se hace pronunciamiento expreso en cuanto a las devengadas en esta alzada.»

2. No ha lugar a casar por el motivo formulado la sentencia recurrida, que resulta confirmada con este alcance.

3. No hacer especial declaración sobre costas del presente recurso.

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. Jose Ramon Ferrandiz Gabriel Antonio Salas Carceller. Ignacio Sancho Gargallo. Rafael Saraza Jimena. Sebastian Sastre Papiol. Rafael Gimeno-Bayon Cobos. 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.