



FERNANDEZADVOCATS

Artículo FA

¿Puede el inquilino negarse a pagar el IBI o la tasa de basuras si en el contrato de arrendamiento no se especifica su importe?

Introducción

Es habitual que en los contratos de arrendamiento de vivienda se recoja que el coste del Impuesto de Bienes Inmuebles y/o la tasa de basuras irán a cargo del arrendatario. Más aún ahora que muchas localidades de Cataluña están incluidas dentro de las zonas de mercado residencial tensionado y se aplique una limitación de los precios de alquiler a tenor de los postulados de la famosa Ley 12/2023, de 24 de mayo, por el derecho a la vivienda.

En no pocas ocasiones, el arrendador imputa contractualmente al arrendatario el pago del IBI y tasa de residuos sin concretar el importe anual que estos impuestos suponen en el momento de perfeccionar el contrato. ¿Es esta cláusula válida o puede ser declarada nula? Consiguientemente, ¿el inquilino tiene derecho a negarse a abonar estos importes cuando el arrendador le remita el recibo sin la mencionada previsión de precio anual?

1. Libertad de pacto que habilita imponer al inquilino la carga de pagar el IBI y tasa de basuras

La libre autonomía de la libertad como principio rector del derecho civil permite que si arrendador y arrendatario pactan expresamente en el contrato que el coste devengado por el IBI y la tasa de basuras será asumido por el inquilino, este pacto tenga plena validez, constituyéndose en una obligación que el inquilino deberá cumplir.

De hecho, los tribunales han venido confirmando que debe admitirse el pacto por el que el arrendatario asume el pago del IBI. Algo que, por lo demás, contempló el apartado 10.2 de la disposición transitoria segunda de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, para los contratos de arrendamiento de vivienda celebrados con anterioridad al 9 de mayo de 1985, previendo, además, de manera específica, que cuando la cuota del IBI no estuviese individualizada “se dividirá en proporción a la superficie de cada vivienda”.

Así las cosas, en caso de no efectuarse el pago por parte del arrendatario, se trataría de un incumplimiento de las obligaciones recogido en el artículo 27 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (en adelante, LAU), sobre “la falta de pago de la renta o, en su caso, de cualquiera de las cantidades cuyo pago haya asumido o corresponda al arrendatario” (art. 27.2 letra a), en conexión con el art. 1124 del Código Civil, que permite al arrendador exigir el cumplimiento de la obligación o a promover la resolución del contrato mediante la correspondiente acción de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad (art. 250.1.1º LEC).

Ahora bien, ¿cómo debe recogerse la obligación del pago del IBI y tasa de basuras por parte del arrendatario, para que sea legal y no pueda ser invalidado?

El art. 20 LAU, sobre los gastos generales y de servicios individuales recoge en su apartado 1 que *“las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario”*, si bien sigue diciendo que *“para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato”*.

Acogiéndose a este redactado, algunos abogados del arrendatario demandado intentan invalidar la cláusula que recoge la obligación de pago de dichos gastos o tributos aduciendo que, si no se determina en el contrato su importe anual a la fecha del contrato esta cláusula es nula y, por ende, no resulta de aplicación.

2. Interpretación del art. 20 LAU: el IBI y la tasa de basuras son gastos individualizados

Esta cuestión sobre la especificación en el contrato de cuál era el importe del IBI y la tasa de basuras en el momento del contrato ha llegado a nuestro más alto Tribunal, el Tribunal Supremo, el cual ha resuelto recientemente mediante sentencia nº 1637/2025, de 17 de noviembre confirmando que el pacto de que el arrendatario asuma dichos pagos es válido pese a que no se determine el importe anual a la fecha del contrato, pues se trata de importes anuales que se encuentran individualizados para la vivienda arrendada.

De esta forma, la mentada STS, Sala 1ª, nº 1637/2025, de 17 de noviembre lleva a cabo una interpretación hermenéutica del art. 20 LAU y parte de una distinción clave entre: gastos individualizables vs. no individualizables. A estos efectos debemos concretar lo siguiente:

- a) **Gastos no susceptibles de individualización:** Son aquellos que corresponden al edificio en su conjunto (gastos generales de la comunidad, tributos sobre el inmueble total, costes de seguros de la comunidad o del edificio, etc.) y que no pueden medirse o asignarse de forma precisa a una vivienda concreta. Para repercutirlos al inquilino, se utilizan criterios de reparto como la cuota de participación o la superficie.
- b) **Gastos susceptibles de individualización:** Son aquellos que, además de los medidos por contador, se asignan de forma precisa y directa a la vivienda arrendada. Es decir, que se incluyen en la categoría de gastos individualizables: IBI, tasa de basuras o gastos por servicios con contador individual (agua, electricidad, gas, teléfono, etc.).

Conclusiones

El Tribunal Supremo, partiendo de esta distinción conceptual entre gastos individualizables y no individualizables concluye que, siendo que el IBI y la tasa de basuras recaen de forma individualizada sobre la vivienda objeto del contrato, no se consideran gastos generales no susceptibles de individualización. Por ende, como la exigencia de determinar el importe anual solo aplica a los gastos no individualizables, el requisito del párrafo 4º del art. 20.1 LAU no le será de aplicación.

De este modo, la exigencia del art. 20 LAU de determinar el importe anual se aplica, exclusivamente, a los gastos generales del inmueble que no sean susceptibles de individualización (por ejemplo, seguro de la comunidad o gastos generales de limpieza del edificio), quedando el IBI y la tasa de basuras fuera del ámbito del art. 20.1 LAU.

En definitiva, por el momento, los arrendadores que hubieran previsto esta cláusula sin determinar el importe pueden respirar tranquilos, porque este pacto se entiende válido y exigible. Sin embargo, parece que hay consenso en el Congreso de los Diputados para realizar una nueva reforma en materia de alquileres que prohibirá explícitamente imputar el pago del IBI al arrendatario.

**El presente artículo es meramente divulgativo y no supone asesoramiento ni compromiso de actualización.*

Para más información o asesoramiento, contacte con info@fernandezadvocats.es