



Roj: **STS 5076/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5076**

Id Cendoj: **28079110012025101592**

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

Sede: **Madrid**

Sección: **1**

Fecha: **17/11/2025**

Nº de Recurso: **9557/2024**

Nº de Resolución: **1637/2025**

Procedimiento: **Recurso de casación**

Ponente: **MARIA DE LOS ANGELES PARRA LUCAN**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SAP IB 2376/2024,**  
**ATS 5297/2025,**  
**STS 5076/2025**

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 1.637/2025**

Fecha de sentencia: 17/11/2025

Tipo de procedimiento: RECURSO DE CASACIÓN

Número del procedimiento: 9557/2024

Fallo/Acuerdo:

Fecha de Votación y Fallo: 29/10/2025

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Procedencia: AUDIENCIA PROVINCIAL DE MALLORCA. SECCIÓN 4.<sup>a</sup>

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M.<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

Transcrito por: LEL

Nota:

RECURSO DE CASACIÓN núm.: 9557/2024

Ponente: Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

Letrada de la Administración de Justicia: Ilma. Sra. Dña. M.<sup>a</sup> Teresa Rodríguez Valls

## TRIBUNAL SUPREMO

### Sala de lo Civil

#### **Sentencia núm. 1637/2025**

Excmos. Sres. y Excm. Sra.

D. Ignacio Sancho Gargallo, presidente

D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán

D. José Luis Seoane Spiegelberg

En Madrid, a 17 de noviembre de 2025.

Esta Sala ha visto el recurso de casación interpuesto por D. Leandro y D.<sup>a</sup> Remedios, representados por la procuradora D.<sup>a</sup> María Bello Rodicio y bajo la dirección letrada de D. Arturo Villa Prats, contra la sentencia n.º 414/2024, de 20 de septiembre, dictada por la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca en el recurso de apelación n.º 92/2024, dimanante de las actuaciones de juicio verbal en ejercicio de acciones acumuladas de desahucio por falta de pago y de reclamación de cantidad n.º 339/2023 del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza. Ha sido parte recurrida la mercantil Aljibe Patrimonial S.L., representada por el procurador D. Hugo Valparís Sánchez y bajo la dirección letrada de D. Rodrigo Lumbreras Vivar.

Ha sido ponente la Excm. Sra. D.<sup>a</sup> M.<sup>a</sup> Ángeles Parra Lucán.

## ANTECEDENTES DE HECHO

### PRIMERO.- *Tramitación en primera instancia*

1. Aljibe Patrimonial S.L. interpuso demanda de juicio ordinario contra D.<sup>a</sup> Remedios y D. Leandro, en la que solicitaba se dictara sentencia en los siguientes términos:

«1.- Declare resuelto el contrato de arrendamiento de 19 de noviembre de 2020.

»2.- Declare haber lugar al desahucio por falta de pago.

»3.- Condene a los demandados a dejar libre y expedita la vivienda propiedad de mi representada, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento.

»4.- Condene a los demandados al abono de las cantidades no pagadas en concepto de IBI y de Tasa de Recogida de Basuras del año 2022, por importe de QUINIENTOS TRES EUROS CON TREINTA Y SEIS CÉNTIMOS (503,36.-€), incrementadas con el interés legal del dinero desde la reclamación extrajudicial.

»5.- Condene a los demandados al pago de las cantidades en concepto de IBI y de Tasa de Recogida de Basuras que se vayan devengando durante la sustanciación del presente procedimiento hasta el efectivo desalojo de la vivienda objeto de arrendamiento.

»6.- Condene a los demandados al abono de las costas procesales».

2. La demanda fue presentada el 14 de marzo de 2023 y, repartida al Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza, fue registrada con el n.º 339/2023. Una vez fue admitida a trámite, se procedió al emplazamiento de la parte demandada.

3. D. Leandro y D.<sup>a</sup> Remedios contestaron a la demanda mediante escrito en el que solicitaban se dictara sentencia desestimatoria con expresa condena en costas a la actora y:

«subsidiariamente para el caso se entienda son debidas las cantidades reclamadas por la actora, se acuerde su compensación con el pago indebido de 1200 euros por los arrendatarios en concepto de intermediación inmobiliaria, que es legalmente de cargo de la parte arrendadora, desestimando la petición de resolución del contrato de arrendamiento y desahucio».

4. Tras seguirse los trámites correspondientes, el Magistrado Juez del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza dictó sentencia de fecha 23 de noviembre de 2023, con el siguiente fallo:

«QUE DESESTIMO LA DEMANDA formulada por la procuradora de los Tribunales Sr. Valparís Sánchez en nombre y representación de Aljibe Patrimonial SL contra Remedios y Leandro, con condena en costas a la parte demandante».

### SEGUNDO.- *Tramitación en segunda instancia*

1. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la representación de Aljibe Patrimonial S.L.

2. La resolución de este recurso correspondió a la Sección 4.<sup>a</sup> de la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, que lo tramitó con el número de rollo 92/2024 y, tras seguir los correspondientes trámites, dictó sentencia en fecha 20 de septiembre de 2024, con el siguiente fallo:

«ESTIMANDO el RECURSO DE APELACION interpuesto por el Procurador Sr. Valparís Sánchez, en nombre y representación de Aljibe Patrimonial SL contra la sentencia de fecha 23-11-23, dictada por Ilmo. Sr. Magistrado del Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza en los autos Verbal Desahucio falta de pago de los que trae causa el presente Rollo, DEBEMOS REVOCARLA y la REVOCAMOS y en su lugar acordamos:

»Estimar la demanda interpuesta por Aljibe Patrimonial SL contra doña Remedios y don Leandro y demanda de juicio verbal en ejercicio de acciones acumuladas de desahucio por falta de pago y de reclamación de cantidades análogas a la renta frente a doña Remedios y a don Leandro.

»Declaramos resuelto el contrato de arrendamiento de 19 de noviembre de 2020 y declarar haber lugar al desahucio por falta de pago del Ibi y tasas de basuras y condenamos a los demandados a dejar libre y expedita la vivienda propiedad del actor, bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento.

»Condenamos a los demandados al abono de las cantidades no pagadas en concepto de IBI y de Tasa de Recogida de Basuras del año 2022 y 2023, por importe de 1006,72 euros ((503,36.-€ cada año), incrementadas con el interés legal del dinero desde la reclamación extrajudicial, así como al pago de las costas de primera instancia.

»No ha lugar a expresa condena en costas de las devengadas en esta alzada».

### **TERCERO.- Interposición y tramitación del recurso de casación**

1.D. Leandro y D.<sup>a</sup> Remedios interpusieron recurso de casación.

El motivo del recurso de casación fue por infracción del artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (En adelante LAU).

2.Las actuaciones fueron remitidas por la Audiencia Provincial a esta Sala y las partes fueron emplazadas para comparecer ante ella. Una vez recibidas las actuaciones en esta Sala y personadas las partes por medio de los procuradores mencionados en el encabezamiento, se dictó auto de fecha 28 de mayo de 2025, cuya parte dispositiva es como sigue:

«LA SALA ACUERDA:

»Admitir el recurso de casación interpuesto por la representación procesal de D.<sup>a</sup> Remedios y D. Leandro , contra la sentencia dictada el 20 de septiembre de 2024, por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 4.<sup>a</sup>, en el rollo de apelación 92/2024 dimanante del juicio verbal de desahucio por falta de pago n.º 339/2023, seguido ante Juzgado de Primera Instancia n.º 3 de Ibiza».

3.Se dio traslado a la parte recurrida para que formalizara su oposición al recurso de casación, lo que hizo mediante la presentación del correspondiente escrito.

4.Por providencia de 8 de septiembre de 2025 se nombró ponente a la que lo es en este trámite y se acordó resolver los recursos sin celebración de vista, señalándose para votación y fallo el 29 de octubre de 2025, fecha en que ha tenido lugar.

### **FUNDAMENTOS DE DERECHO**

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

1.Para la resolución del presente recurso debemos partir de la relación de hechos relevantes acreditados en la instancia, tal y como deja constancia de ellos la sentencia recurrida.

Aljibe Patrimonial SL (en adelante Aljibe) es propietaria de la vivienda sita en la DIRECCION000 Ibiza (Islas Baleares). El 19 de noviembre de 2020 celebró un contrato de arrendamiento de la vivienda con Leandro y Remedios .

En el primer párrafo de la cláusula cuatro del contrato se fijó un precio mensual del arrendamiento por un importe de 1.200 euros. En el segundo párrafo de la cláusula se especificaba que en el precio del alquiler no estaban comprendidos los consumos por suministros con los que contaba la finca, «tales como agua, electricidad, teléfono, así como aquellos susceptibles de individualización, los que serían en todo caso de cuenta y cargo del arrendatario». En el tercer párrafo de la misma cláusula se decía expresamente: «Los gastos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles, Comunidad de Propietarios y tasas de basuras, serán de cuenta de los arrendatarios».

Los arrendatarios abonaron el Impuesto sobre Bienes Inmuebles (IBI) y las tasas de basura correspondientes al año 2021 y dejaron de abonar las cantidades en el año 2022. Los arrendatarios fueron requeridos de pago por la arrendadora, pero se opusieron manifestando que la cláusula que les imputaba el pago del IBI y de la tasa de basuras era nula porque el contrato no especificaba cuál era su importe.

2.En la demanda que inició este procedimiento Aljibe ejercitó, al amparo del art. 27 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos (LAU), una acción de desahucio por falta de pago del IBI y de la tasa de recogida de basuras del año 2022, a la que acumuló la reclamación de las cantidades impagadas así como de las que se devengarán durante el curso del procedimiento y hasta la salida de la vivienda.

3.La sentencia de primera instancia desestimó la demanda. El juzgado entendió que, al no indicarse en el contrato el importe de tales gastos a la fecha del contrato, conforme a lo previsto en el art. 20 LAU, la cláusula

era nula, y los demandados no tienen obligación de abonar el importe reclamado, con independencia de que hubieran abonado con anterioridad el IBI y las tasas de basura, y sin perjuicio de las acciones que pudieran corresponderles por los pagos indebidos.

4. La sentencia de primera instancia fue recurrida en apelación por la arrendadora. La Audiencia estima el recurso, declara resuelto el contrato de arrendamiento y la procedencia del desahucio por falta de pago del IBI y de las tasas de basuras. También condena a los demandados a dejar libre y expedita la vivienda propiedad de la actora bajo apercibimiento de proceder al lanzamiento, así como al abono de las cantidades no pagadas en concepto de IBI y de la tasa de recogida de basuras correspondientes a los años 2022 y 2023, por importe de 1.006,72 euros (503,36 euros cada año), incrementadas con el interés legal del dinero desde la reclamación extrajudicial, así como al pago de las costas de primera instancia.

La Audiencia entiende que no es necesario determinar en el contrato de arrendamiento los importes anuales del IBI y la tasa municipal de recogida de basuras, porque se trata de gastos que son susceptibles de individualización y por lo tanto a ellos no se refiere el art. 20.1 LAU. Es decir, considera «que el citado artículo no es aplicable al IBI y a la tasa de recogida de basuras, cuando estos tributos recaen de forma individualizada sobre la vivienda objeto del contrato como es el caso, tal y como se desprende de los recibos acompañados con la demanda (Doc. n.º 6 y n.º 7 de la demanda)». Señala que «se trata de gastos individualizados para la vivienda en cuestión y no precisan de ninguna determinación posterior y, por lo tanto están comprendidos en la autonomía negocial y quedan excluidos del ámbito del artículo citado estando obligada la arrendataria a su pago de conformidad con la cláusula cuatro del contrato».

5. La sentencia de apelación ha sido recurrida en casación por los arrendatarios, sobre la base de un motivo.

#### **SEGUNDO.- Recurso de casación.**

1. Formulación del motivo. El motivo denuncia la infracción del art. 20.1 LAU y, para justificar el interés casacional, invoca la existencia de jurisprudencia contradictoria entre las distintas audiencias provinciales. Solicita del tribunal que siente como doctrina jurisprudencial que el IBI y la tasa de basuras no son susceptibles de individualización, de modo que para que sea válido el pacto que pretende repercutir los tributos al arrendatario, debe constar por escrito y determinar el importe anual a la fecha del contrato. También solicita que la doctrina se extienda a los gastos de la comunidad de propietarios.

En su desarrollo argumenta que dichos tributos no son susceptibles de individualización porque recaen sobre la propiedad del inmueble en su conjunto y no existen mecanismos objetivos que permitan desglosar o medir de manera precisa estos tributos para atribuirlos al arrendatario según su uso. Alega que el espíritu y finalidad del art. 20.1 LAU es garantizar que el arrendatario conozca a qué se está comprometiendo al suscribir el contrato y que el art. 1543 CC, de aplicación supletoria a los arrendamientos urbanos, requiere la existencia de un precio cierto, de modo que si no se conoce la carga económica que se asume el consentimiento está viciado. Añade que la Ley de arrendamientos otorga derechos irrenunciables al arrendatario y restringe la capacidad del arrendador de imponer condiciones unilaterales o excesivamente gravosas y, concretamente, el art. 20.1 LAU establece una limitación en las responsabilidades económicas que el arrendador puede hacer recaer sobre el arrendatario mediante la exigencia de dos requisitos para que el pacto por el que repercuta los tributos al arrendatario sea válido (pacto por escrito y determinada la cantidad anual a fecha de formalización), y ello con el objetivo de que pueda conocer las cantidades que se compromete a abonar por el arrendamiento. Expone también que la interpretación de la Audiencia al considerar que el IBI y la tasa Municipal de basuras no están incluidos en el art. 20.1 LAU deja vacía de contenido a la norma, pues no existen otros tributos a los que pueda referirse. Termina señalando que el verdadero sentido del concepto «susceptible de individualización» que se utiliza en el art. 20 LAU hace referencia a aquellos gastos, servicios o consumos que pueden ser medidos, cuantificados y asignados de manera precisa, normalmente mediante la utilización de sistemas de mediación o parámetros objetivos que permiten conocer con exactitud cuando corresponde pagar, mientras que el concepto «no susceptible de individualización», se refiere a aquellos gastos, servicios o tributos que no puedan medirse o cuantificarse de manera específica, ya que se tratan de gastos comunes, globales o cuya atribución individual sería compleja o imposible por falta de medios técnicos para medirlos de manera precisa, como los gastos generales de mantenimiento y conservación de la comunidad, los costes de seguros de la comunidad o los tributos de Bienes Inmuebles o tasa Municipal de Recogida de basuras.

2. Resolución del tribunal. Procede desestimar el recurso por las razones que exponemos a continuación.

Con carácter previo debemos advertir que en el apartado del recurso denominado «antecedentes» se introducen algunas consideraciones sobre los gastos de la comunidad de propietarios y se solicita que la doctrina que interesa que declare la sala se extienda a esos gastos. Sin embargo, la decisión del tribunal debe ajustarse a lo que ha sido objeto de enjuiciamiento en primera y segunda instancia, donde no se ha discutido sobre los gastos de comunidad.

Por otra parte, en la argumentación del recurso se vierten referencias genéricas, no específicamente referidas al caso litigioso, al consentimiento viciado o a la introducción en el contrato de manera unilateral por el arrendador de condiciones excesivamente gravosas para el arrendatario. Sin embargo, no ha sido controvertido en la instancia, ni realmente se discute ahora en casación, que los arrendatarios conocieron la cláusula del contrato por la que asumían el pago del IBI y de las tasas de basura y tampoco se ha alegado ni mencionado que nos encontremos ante un contrato con condiciones generales impuestas.

La parte recurrente denuncia exclusivamente como infringido el art. 20.1 LAU y la cuestión jurídica controvertida versa sobre si la cláusula del contrato que prevé que el arrendatario asume la obligación de pago del IBI y de las tasas de basura debe determinar su importe anual «a la fecha del contrato» para que el arrendador pueda exigirle su pago.

**3.** Bajo el título «Gastos generales y de servicios individuales», el art. 20 LAU, en la redacción vigente cuando se celebró el contrato litigioso, disponía (en la redacción anterior a la reforma por la Ley 12/2023, de 24 de mayo, que modifica lo referido a gastos de gestión inmobiliaria y los de formalización del contrato):

«1. 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.

»En edificios en régimen de propiedad horizontal tales gastos serán los que correspondan a la finca arrendada en función de su cuota de participación.

»En edificios que no se encuentren en régimen de propiedad horizontal, tales gastos serán los que se hayan asignado a la finca arrendada en función de su superficie.

»Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato. El pacto que se refiera a tributos no afectará a la Administración.

»Los gastos de gestión inmobiliaria y de formalización del contrato serán a cargo del arrendador, cuando este sea persona jurídica.

»2. Durante los cinco primeros años de vigencia del contrato, o durante los siete primeros años si el arrendador fuese persona jurídica, la suma que el arrendatario haya de abonar por el concepto a que se refiere el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse, por acuerdo de las partes, anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18.

»3. Los gastos por servicios con que cuente la finca arrendada que se individualicen mediante aparatos contadores serán en todo caso de cuenta del arrendatario.

»4. El pago de los gastos a que se refiere el presente artículo se acreditará en la forma prevista en el artículo 17.4».

Es cierto, como dice la parte recurrente, que en la interpretación de este artículo, que plantea dudas sobre otras cuestiones, existen dos posturas entre las audiencias provinciales acerca de la necesidad de fijar el importe del IBI y tasa de basuras en los contratos de arrendamiento como un requisito de validez y exigibilidad del pago por parte del arrendador. La sentencia recurrida entiende que no. Y ello porque considera que el IBI y la tasa de basuras son susceptibles de individualización y no están incluidos en el art. 20.1 LAU, es decir que cuando recaen de manera individualizada sobre la vivienda objeto del contrato, como es el caso, no precisan determinación posterior y quedan sometidos a las reglas de la autonomía negocial y por tanto a la libertad de pacto.

Esta interpretación, que del estudio realizado de las sentencias de las audiencias provinciales publicadas resulta ser la que de forma mayoritaria se sostiene, es la que consideramos correcta, y ello por las razones siguientes.

**4.** Frente a lo que defiende la parte recurrente, los gastos susceptibles de individualización son, además de los que se pueden medir mediante aparatos contadores, los que se asignan de forma precisa a la vivienda arrendada. Por el contrario, los gastos no susceptibles de individualización, que ni están individualizados en función del gasto o consumo hecho ni están asignados de modo preciso a la vivienda, pueden repercutirse, mediando pacto, con arreglo a otros factores, como la cuota de propiedad o la superficie de la vivienda arrendada.

El art. 20.1 LAU es transcripción de la antigua regla quinta del art. 9 de la Ley 49/1960, de 21 de julio, sobre propiedad horizontal [art. 9.1.e) en la redacción vigente], que establecía la obligación de cada copropietario de «contribuir con arreglo a la cuota de participación fijada en el título o a lo especialmente establecido,



a los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización».

El «inmueble» que menciona el art. 20.1 LAU no es la vivienda arrendada, sino el inmueble en el que se encuentra ubicada la vivienda. Y, por ello, los gastos generales a que se refiere el art. 20.1 LAU son los que corresponden al arrendador por razón de la comunidad. Para estos gastos, tributos, cargas y responsabilidades, que no se pueden medir mediante aparatos contadores ni asignar de manera precisa a cada vivienda, tiene sentido lo que se establece a continuación en los párrafos segundo y tercero del art. 20.1 LAU, que establecen criterios de reparto distinguiendo según que el edificio esté o no sometido al régimen de propiedad horizontal. Para el primer caso, atendiendo a la cuota de participación y, para el segundo, a la superficie de la vivienda arrendada.

La exigencia del párrafo cuarto del art. 20.1 LAU de que, en el pacto por el que el arrendatario asume el pago de gastos que no estén individualizados se determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, no solo permite al arrendatario oponerse a pagar cuantías superiores a lo fijado en el contrato, sino que además debe ponerse en relación con lo dispuesto en el art. 20.2 LAU. Este precepto responde a la preocupación del legislador por dotar de cierta estabilidad a los gastos asumidos por el arrendatario y trata de evitar que, de manera indirecta, el arrendador logre una subida de las cantidades que puede cobrar a través del incremento, por ejemplo, de los servicios de la finca. Si el importe anual de los gastos queda determinado en el contrato, será posible controlar que durante los cinco primeros años del contrato (o los siete, si el arrendador es una persona jurídica) el incremento anual no supera el porcentaje superior al doble del incremento autorizado para la renta.

5.La mención que se contiene a los tributos en el primer párrafo del art. 20.1 LAU debe entenderse referida únicamente a los tributos «no susceptibles de individualización» que recaigan sobre el edificio en su totalidad y cuyo pago corresponda al titular del edificio, es decir, al único propietario del edificio o a los copropietarios cuando se trate de un edificio sometido al régimen de copropiedad ordinaria o al régimen de propiedad horizontal.

Por el contrario, cuando se trata de «tributos» que están individualizados para cada una de las viviendas, no nos encontramos ante el supuesto al que se refiere el primer párrafo del art. 20.1 LAU. En consecuencia, no son de aplicación las exigencias que se establecen en el párrafo cuarto de este mismo art. 20.1 y no es preciso «determinar el importe anual» a la fecha del contrato, exigencia que, por lo demás, literalmente, solo se establece para los «gastos».

6.Por lo que se refiere al impuesto sobre el valor de los bienes inmuebles, son sujetos pasivos las personas que ostenten la titularidad del derecho que, en cada caso, sea constitutivo del hecho imponible de este impuesto, entre los que se encuentra la titularidad de los derechos de propiedad sobre los inmuebles, de acuerdo con los arts. 61 y 63 del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Lo anterior, según se dice expresamente en el art. 63.2 del mismo texto refundido, «sin perjuicio de la facultad del sujeto pasivo de repercutir la carga tributaria soportada conforme a las normas de derecho común».

Puesto que existe libertad para fijar inicialmente la renta, también 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».

Por lo que se refiere a la tasa por los servicios de recogida de residuos, el sujeto pasivo es quien resulte beneficiado por el servicio, conforme a lo dispuesto en los arts. 20.4.s) y 23.1.b) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales. Si bien, para las tasas establecidas por razón de servicios o actividades que beneficien o afecten a los ocupantes de viviendas o locales, el art. 23.2.a) del mismo Real Decreto Legislativo atribuye la condición de sustituto del contribuyente a «los propietarios de dichos inmuebles, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios».

7.En el caso que juzgamos, en el contrato se previó de manera expresa que los arrendatarios asumían el pago del IBI y de las tasas de basuras, y así lo hicieron el primer año, pagando las cantidades correspondientes a tales conceptos. Tal pacto es válido y, puesto que, de acuerdo con los hechos acreditados por la sentencia recurrida a la vista de los recibos aportados por la actora, los importes anuales se encuentran individualizados para la vivienda arrendada, no era preciso para su exigibilidad que en el contrato se determinara el importe anual a la fecha del contrato.



En consecuencia, al interpretarlo así, la sentencia recurrida no infringe el art. 20.1 LAU, y el recurso de casación debe ser desestimado.

**TERCERO.- Costas**

La desestimación del recurso de casación conlleva la imposición de las costas por él generadas, conforme previene el art. 398.1 LEC, y la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso, de conformidad con la disposición adicional 15.ª, apartado 9 LOPJ.

**FALLO**

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

1.º Desestimar el recurso de casación formulado por Remedios y Leandro contra la sentencia dictada el 20 de septiembre de 2024 por la Audiencia Provincial de Palma de Mallorca, Sección 4.ª, en el rollo de apelación 92/2024.

2.º Imponer a la parte recurrente las costas del recurso de casación.

3.º Acordar la pérdida del depósito constituido para la interposición del recurso de casación.

Líbrese a la mencionada Audiencia la certificación correspondiente con devolución de los autos y rollo de apelación remitidos.

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

Así se acuerda y firma.