



Roj: **SAP A 865/2025 - ECLI:ES:APA:2025:865**

Id Cendoj: **03014370052025100169**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Alicante/Alicant**

Sección: **5**

Fecha: **20/06/2025**

Nº de Recurso: **179/2023**

Nº de Resolución: **287/2025**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **MARIA ENCARNACION AGANZO RAMON**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

Resoluciones del caso: **SJPI, Benidorm, núm. 1, 18-10-2022 (proc. 814/2021),**

**SAP A 865/2025**

**AUDIENCIA PROVINCIAL**

**SECCIÓN QUINTA**

**ALICANTE**

Plaza del Ayuntamiento nº 4, 2<sup>a</sup> planta 03002-Alicante

Teléfonos: 965169845; 965169846; 966907440; 966907442; 966907441; 965169847

Fax: 966545208

Correo electrónico: alap05\_ali@gva.es

NIG: 03031-42-1-2021-0003478

Procedimiento: **RECURSO DE APELACION (LECN) nº 179/2023 - E -**

Dimana del Juicio Verbal nº 000814/2021

Del JUZGADO DE PRIMERA INSTANCIA Nº 1 DE BENIDORM

**Apelante: Primitivo**

Procurador: ESTHER PEREZ HERNANDEZ

Abogado: PAULA ISABEL REYES NARVAEZ

**Apelado: Raimunda**

Procurador: VICENTA MARIA SELLES MINGOT

Abogado: MARIA ESPERANZA SORIA SUCH

**SENTENCIA NÚM. 287/25**

Iltmos. Sres.:

Presidenta: D<sup>a</sup>. María Teresa Serra Abarca

Magistrada: D<sup>a</sup>. Susana Martínez González

Magistrado: D<sup>a</sup>. María Encarnación Aganzo Ramón

En la ciudad de Alicante, a veinte de mayo de dos mil veinticinco.

La Sección Quinta de la Audiencia Provincial de Alicante, integrada por los Iltmos. Sres. expresados al margen, ha visto los autos de **Juicio Verbal núm. 814/21** seguidos en el Juzgado de Primera Instancia Número Uno



de Benidorm , de los que conoce en grado de apelación en virtud del recurso entablado por el demandado D. Primitivo , representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Esther Pérez Hernández y dirigido por la Letrada D<sup>a</sup> Paula Reyes Narváez, siendo apelada la demandante D<sup>a</sup>. Raimunda , representado por la Procuradora D<sup>a</sup> Vicenta María Selles Mingot y dirigido por la letrada D<sup>a</sup>. María Esperanza Soria Such.

## ANTECEDENTES DE HECHO

**PRIMERO.**-Por el Juzgado de Primera Instancia Número Uno de Benidorm, en los referidos autos de Juicio Verbal, tramitados con el número 814/21, se dictó Sentencia num. 256/22, cuyo Fallo es del tenor literal siguiente:

*"Que debo estimar y estimo la demanda formulada por D<sup>a</sup> Raimunda contra D. Primitivo , y, en consecuencia, debo condenar y condeno al demandado a que abone a la actora la suma de siete mil ochocientos euros (7.800.-€), así como a los intereses legales de la citada cantidad desde la fecha de la presentación de la demanda, el 8 de junio de 2021.*

*Todo ello con expresa imposición de costas a la parte demandada".*

**SEGUNDO.**-Contra dicha Sentencia interpuse recurso de apelación la parte demandada expresada, habiéndose tramitado el mismo por escrito en el Juzgado de procedencia, en la forma introducida por la Ley 1/2000, elevándose posteriormente los autos a este Tribunal, donde quedó formado el correspondiente Rollo de apelación número 179/25, señalándose para votación y fallo el pasado día 20 de mayo de 2025, en que tuvo lugar.

**TERCERO.**-En la tramitación de esta instancia, en el presente proceso, se han observado las normas y formalidades legales.

**VISTO**,siendo Ponente la Ilma. Sra. Magistrada D<sup>a</sup> M<sup>a</sup> Encarnación Aganzo Ramón.

## FUNDAMENTOS DE DERECHO

**PRIMERO.**-La sentencia estima la demanda interpuesta por D<sup>a</sup>. Raimunda contra D. Primitivo y condena al mismo a abonar a la demandante la suma de 7.800 euros que adeuda en concepto de rentas devengadas durante los meses de marzo a diciembre de 2020 y enero a mayo de 2021, al considerar, en primer lugar, que las cuotas de la Comunidad de propietarios y el IBI sólo estaban incluidos en la cuantía de renta durante el primer año del contrato, por lo que dicha circunstancia no afectaba a las cantidades reclamadas, siendo además que la individualización de los gastos se había hecho por las partes de común acuerdo mediante su englobe en el importe de renta, y que la demandada había abonado las rentas sin efectuar oposición alguna, por lo que quedaba vinculado por sus propios actos; y, en segundo lugar, que no constaba acreditado el abandono de la vivienda anterior a la diligencia judicial de lanzamiento llevada a cabo el 3 de junio de 2021, siendo insuficiente para acreditar lo contrario que el arrendatario hubiera propuesto a la arrendadora vía WhatsApp el cambio de titularidad del suministro de la electricidad.

Frente a dicha sentencia interpone recurso de apelación el demandado D. Primitivo , alegando, en primer lugar, que no era cierto que la renta incluyera los gastos de comunidad y el IBI sólo durante el primer año, pues no se entendía entonces que la renta no hubiera disminuido pasado el mismo, por lo que no era válido dicho pacto; en segundo lugar, que se había producido un error en la valoración de la doctrina de los actos propios, pues no podía predicarse en los supuestos en que existiera error, ignorancia, conocimiento equivocado o mera tolerancia; y, por último, que el desalojo de la vivienda se había producido en marzo de 2021, como se desprendía de las pruebas aportadas, certificado de empadronamiento en San Juan y facturas de suministro de electricidad, habiendo sido tenida, en fecha 10 de mayo de 2021, en la Pieza de Medidas Cautelares dimanante de procedimiento de Desahucio, por desistida la demandada en el incidente de suspensión del lanzamiento al haber desalojado la vivienda.

La demandante D<sup>a</sup>. Raimunda se opone al recurso alegando que no se había producido ninguna infracción del art. 20 LAU, toda vez que, en primer lugar, los gastos alegados sólo habían quedado incluidos en la renta durante el primer año, y los actos propios de la actora lo evidenciaban, pues nunca se había opuesto al pago de las cantidades fijadas en el contrato, no habiéndose alegado nada al respecto durante el procedimiento de desahucio; y, en segundo lugar, no podía aceptarse que el demandado hubiera abandonado la vivienda antes del 3 de junio de 2021, en que se había llevado a cabo la diligencia del lanzamiento, siendo éste momento cuando el apelante había tenido la vivienda a su disposición, sin que constara acreditada la entrega de llaves hasta entonces.



**SEGUNDO.**-En primer lugar, en relación con la aplicación de la teoría de los actos propios al caso que nos ocupa, que podría determinar la innecesidad de analizar la pluspetición alegada en base a la posible abusividad de la cláusula quinta del contrato, recoge la STS de 3 de diciembre de 2013 que "*la doctrina que se invoca constituye un principio general de derecho que veda ir contra los propios actos (nemo potest contra propium actum venire) como límite al ejercicio de un derecho subjetivo o de una facultad: así se expresan las sentencias de 9 mayo 2000 y 21 mayo 2001 . Se refiere a actos idóneos para revelar una vinculación jurídica, dice la sentencia de 22 octubre 2002 , la cual reitera lo que había dicho la de 25 octubre 2000 en el sentido de que tiene su fundamento en la buena fe y en la protección de la confianza que la conducta produce; confianza que también destacan las sentencias del 16 febrero 2005 y 16 enero 2006 así como que es doctrina asentada en el principio de la buena fe; fundamento en el que insiste la sentencia de 17 octubre 2006 . Lo que reiteran sentencias posteriores, como las de 2 octubre de 2007, 31 octubre 2007, 19 enero 2010 y 1 de julio de 2011 ; esta última destaca, además de reiterar todo lo anterior, que implica una vinculación jurídica, debe ser muy segura y ciertamente cautelosa*".

Al tiempo, otras sentencias se han enfrentado al caso de que los actos propios se hayan basado en un error, lo que excluye la aplicación de esta doctrina. Así, la sentencia de 21 junio 2011 se refiere a la doctrina de los actos propios y excluye su aplicación, si aquellos actos están viciados por error o conocimiento equivocado. Dice así: "*La doctrina de los actos propios, con fundamento en la protección de la confianza y la regla de la buena fe, se formula en el sentido de que "quien crea en una persona una confianza en una determinada situación aparente y la induce por ello a obrar en un determinado sentido, sobre la base en la que ha confiado, no puede además pretender que aquella situación era ficticia y que lo que debe prevalecer es la situación real" ( SSTS 12-3-08 y 21-4-06 ), exigiéndose que tales actos sean expresión inequívoca del consentimiento ( SSTS 7-6-10 , 20-10-05 y 22-1-97 ) o que resulten inequívocos, no procediendo su alegación cuando los actos están viciados por error o conocimiento equivocado ( SSTS 8-5-06 y 21-1-95 ), de modo que debe constatarse la incompatibilidad o contradicción entre la conducta precedente y la actual ( SSTS 25-3-07 y 30-1-99 ) y no ha de existir ningún margen de error por haber actuado el sujeto con plena conciencia para producir o modificar un derecho ( SSTS 12-7-97 y 27-1-96 )".*

En el presente caso, por tanto, no resulta aplicable dicha doctrina, habida cuenta de que el pago de la cantidad pactada en el pago de renta no implica aceptación por parte del arrendatario de la inclusión de las cuotas de la comunidad de propietarios e **IBI** si existía error en la procedencia de tal previsión, y de que el hecho de que no planteara la cuestión en el procedimiento de desahucio queda justificado por el no ejercicio conjunto de la acción de reclamación de rentas.

**TERCERO.**-Entrando, por tanto, en la abusividad de la cláusula quinta del contrato, que incluye en la cantidad pactada como renta tanto el **IBI** como los gastos de Comunidad, debe señalarse que, conforme a lo dispuesto en el artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos, "*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", añadiéndose que "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", lo que se ha de poner también en conexión con lo dispuesto en el punto 2 de dicho artículo que dispone que "Durante los tres primeros años de vigencia del contrato, 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 aquél en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el apartado 1 del artículo 18".*

En la interpretación de dicho artículo, esta sala se adscribe a la postura contraria a la necesidad de fijar el importe del **IBI** y Tasa de Basuras en los contratos, seguida de forma mayoritaria por las sentencias de las Audiencias Provinciales (entre otras, en las Sentencias de las Audiencias provinciales de Oviedo, 2 de junio de 2004 ; Barcelona, 27 de abril de 2005 y 28 de junio de 2008; Cádiz, 5 de mayo de 2008; Valencia, 1 de diciembre de 2003; Barcelona, 22 de julio de 2009; Valladolid, 22 de julio de 2010; Baleares, 3 de febrero de 2014; Málaga, 6 de noviembre de 2914 y Orense, 29 de julio de 2016), puesto que hay que considerar que el **IBI** o la Tasa de basuras no son gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble o sus servicios ni cargas o responsabilidades no susceptibles de individualización, sino que son impuestos individualizados en relación con la vivienda y, como tributo que es, el apartado 2 del artículo 20 lo exceptúa de modo expreso de la limitación que contempla, lo que se explica porque su fijación viene dada por la Administración, al margen de la decisión de la propiedad, con lo que desaparece la finalidad perseguida por la limitación, a que responde la exigencia de que se trata, de proteger al arrendatario frente a eventuales incrementos en manos del arrendador que supongan alteración unilateral del coste del arriendo.

En cuanto a las cuotas de comunidad, las mismas no son susceptibles de individualización por lo que el pacto de abono, para su validez, se halla sujeto al doble requisito previsto en el mencionado artículo 20.1 de la LAU,



esto es, la constancia por escrito y la determinación del importe anual a la fecha del contrato, (en este mismo sentido, SSAP Barcelona, de 7 de septiembre de 2000; La Valencia, de 1 de febrero de 2003; Burgos, de 14 de septiembre de 2009; Asturias, de 20 de marzo de 2007; Las Palmas, de 6 de junio de 2011; Madrid, de 25 de junio de 2013 y Asturias, de 19 de junio de 2017, entre otras.)

En el presente caso, el pacto quinto del contrato, que versa sobre "renta y actualización" establece lo siguiente:

*"La renta inicial pactada es de 500 euros mensuales correspondiente a la vivienda más 20 euros mensuales correspondiente al alquiler del trastero DIRECCION000 más 10 euros mensuales correspondiente al desglose por mes del total de basuras correspondientes al año.*

*Todo durante el primer año de vigencia del contrato. Los gastos de comunidad están incluidos en la renta".*

Y la cláusula séptima del contrato dispone: *"el pago del Impuesto de Bienes Inmuebles se halla incluido en la renta reflejada en el pacto quinto. No obstante, los aumentos que se produzcan en dicho impuesto o en el/los impuestos que lo sustituyan, y a los aumentos que se produzcan en cualquier otro impuesto, arbitrio o tasa del Estado, Comunidad Autónoma, Provincia o municipio sobre o que grave la finca serán repercutidos al arrendatario en la proporción que se aumente"*.

La interpretación de la cláusula quinta del contrato es cuestionable, pues su redacción genera dudas en relación a si los gastos de comunidad están incluidos en la renta durante el primer año, o también en lo sucesivo, pues, por una parte, la referencia a los gastos de comunidad se realiza después de indicar que la cuantía pactada se refiere al primer año de vigencia del contrato, pero por otra, su inclusión en el mismo párrafo puede indicar que dicha limitación también afecta a los gastos de comunidad. Por otra parte, la mención del primer año puede tener que ver con la cláusula de actualización en los años sucesivos, de forma que la renta englobará siempre los conceptos incluidos, si bien su cuantía variará en función de las actualizaciones que se pacten. No obstante, lo cierto es que las cantidades que se reclaman en el presente procedimiento, correspondientes a años posteriores, se calculan en función a una renta mensual de 500 euros, que no ha sido actualizada, lo que puede compensar la falta de disminución de cuantía alguna tras el primer año.

Por todo ello, se comparte el criterio del juzgador en relación con las partidas cuestionadas y su falta de individualización, teniendo en cuenta igualmente que tampoco el demandado ha aportado prueba ni ha cuantificado las cantidades que pudieran haber sido abonadas de manera indebida, por lo que difícilmente podría apreciarse la pluspetición que alega en caso de que se apreciare la nulidad de la cláusula, que sería parcial, y nunca total, habida cuenta de que no podría afectar a la renta de arrendamiento.

En consecuencia, procede la desestimación del recurso de apelación en este punto.

**CUARTO.**-En relación con la fecha de entrega de la posesión por parte del apelado, corresponde a la parte actora en un litigio, conforme a lo previsto en el art 217 de la LEC, la carga de acreditar los hechos en que fundamenta sus pretensiones, correspondiendo a la parte demandada la carga de probar aquellos hechos que impidan, extingan o enerven los mismo. No discutida la existencia de la relación arrendaticia, corresponde a la parte demandada acreditar la extinción y la fecha de la misma, debiendo por ello ser el demandado el que pruebe la fecha en que se produjo la efectiva entrega de la finca arrendada al demandante, fecha determinante para estimar resuelto el contrato, como con reiteración se ha pronunciado esta Sección Quinta.

Como recoge la SAP de Barcelona, de 20 de enero de 2016, imponiendo el artículo 1561 del Código Civil al arrendatario la obligación de devolver la finca al concluir el arriendo, significa que las obligaciones propias del contrato subsisten en tanto el arrendatario no desista de la ocupación, mediante un acto devolutivo de la posesión al arrendador, sin que baste con la mera manifestación de voluntad de resolver el contrato, o con el mero desalojo, devolución que únicamente se entiende producida cuando la finca es puesta de nuevo en poder y posesión del arrendador, normalmente mediante la devolución de las llaves u otro acto de tradición ficticia, en aplicación de la doctrina de los artículos 1462 y 1463 del Código Civil , entrega que lo mismo puede hacerse al arrendador o a persona por él autorizada, en aplicación de las normas sobre el cumplimiento de las obligaciones de los artículos 1162 y 1163, párrafo segundo, del Código Civil.

En este caso, como indica la apelada, no consta prueba alguna de que la posesión del inmueble se entregara al propietario antes de la fecha de lanzamiento, pues, si bien consta que el demandado se empadronó en otro domicilio y desistió de la petición de suspensión del lanzamiento en fecha 10 de mayo de 2021, no consta que entregara formalmente el inmueble al demandante con la entrega de llaves con anterioridad al 3 de junio de 2021, en que se produjo el lanzamiento, por lo que procede el abono por el demandado de las rentas devengadas hasta el mes de mayo.

Procede, en consecuencia, la desestimación del recurso de apelación interpuesto también en este punto, con íntegra confirmación de la resolución recurrida.



**QUINTO.**-Habiendo sido desestimado el recurso de apelación, procede condenar alapelante al pago de las costas causadas, con pérdida del depósito constituido.

**VISTOS**además de los citados los preceptos de general y pertinente aplicación.

## FALLAMOS

Que **DESESTIMANDO**el recurso de apelación interpuesto por D. Primitivo contra la Sentencia num. 256/22 de fecha 18 de octubre de 2022, recaída en el Juicio Verbal núm. 814/21 seguido ante el Juzgado de Primera Instancia número 1 de Benidorm, **debemos CONFIRMAR y CONFIRMAMOS**dicha resolución, condenando alapelante al pago de las costas causadas, así como a la pérdida del depósito consignado.

**NOTIFICACION:**Notifíquese esta resolución conforme a lo establecido en los artículos 248.4 de la Ley Orgánica del Poder Judicial y 208.4 y 212.1 de la Ley de Enjuiciamiento Civil, y, en su momento, devuélvanse las actuaciones al Juzgado de procedencia, interesando acuse de recibo, acompañado de certificación literal de la presente a los oportunos efectos, uniéndose otra al Rollo de apelación.

**MODO DE IMPUGNACION:**Contra ella cabe interponer recurso de casación ante este Tribunal, con arreglo a lo dispuesto en los arts. 477, 479 y 481 de la Ley de Enjuiciamiento Civil (R.D.L. 5/2023, de 28 de junio), en el plazo de veinte días a contar desde su notificación.

Para recurrir en Casación previamente deberán constituir DEPÓSITO por importe de 50 euros que se ingresará en la Cuenta de Consignaciones de esta Sección Quinta abierta en Banco Santander nº Expediente 0190/0000/06/0179/23,indicando en el campo "Concepto" del documento Resguardo de Ingreso que es un "Recurso" y la fecha de la resolución recurrida con el formato DD/MM/AAAA, sin cuya acreditación no será admitido (LO 1/2009, de 3 de noviembre). No será necesario constituir dicho depósito cuando el recurrente sea: beneficiario de justicia gratuita, el Ministerio Fiscal, el Estado, Comunidad Autónoma, entidad local u organismo autónomo dependiente.

**LOPD:**Quedan informados de que los datos contenidos en estos documentos son reservados o confidenciales y que el tratamiento que pueda hacerse de los mismos queda sometido a la legalidad vigente.

Los datos personales que las partes conozcan a través del proceso deberán ser tratados por éstas de conformidad con la normativa general de protección de datos. Esta obligación incumbe a los profesionales que representan y asisten a las partes, así como a cualquier otro que intervenga en el procedimiento.

El uso ilegítimo de los mismos podrá dar lugar a las responsabilidades establecidas legalmente.

En relación con el tratamiento de datos con fines jurisdiccionales, los derechos de información, acceso, rectificación, supresión, oposición y limitación se tramitarán conforme a las normas que resulten de aplicación en el proceso en que los datos fueron recabados. Estos derechos deberán ejercitarse ante el órgano judicial u oficina judicial en el que se tramita el procedimiento, y las peticiones deberán resolverse por quien tenga la competencia atribuida en la normativa orgánica y procesal.

Todo ello conforme a lo previsto en el Reglamento EU 2016/679 del Parlamento

Europeo y del Consejo, en la Ley Orgánica 3/2018, de 6 de diciembre, de protección de datos personales y garantía de los derechos digitales y en el Capítulo I Bis, del Título III del Libro III de la Ley Orgánica 6/1985, de 1 de julio, del Poder Judicial.

Así, por esta nuestra sentencia que, fallando en grado de apelación, la pronunciamos, mandamos y firmamos.

**PUBLICACIÓN.**-En el mismo día ha sido leída y publicada la anterior resolución por la Ilma. Sra. Magistrada que la suscribe, hallándose celebrando Audiencia Pública. Doy fe.