

ÍNDICE

Boletines Oficiales

ESTATAL

Miércoles 3 de diciembre de 2025

Núm. 290

ENTRADA EN VIGOR SIF. [Real Decreto-ley 15/2025, de 2 de diciembre](#), por el que se adoptan medidas urgentes para favorecer la actividad inversora de las entidades locales y de las comunidades autónomas, y por el que **se modifica** el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación.

[\[pág. 2\]](#)Jueves 4 de diciembre de 2025

Núm. 291

MOVILIDAD. [Ley 9/2025](#), de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible.

[\[pág. 3\]](#)

Congreso de los Diputados

INFORME DE LA PONENCIA

ALQUILERES DE TEMPORADA. Se publica en el BOCG la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

[\[pág. 6\]](#)

Actualidad web AEAT

RECARGO DE APREMIO

LGT. ANÁLISIS. El recargo de apremio como crédito contra la masa. Una aclaración imprescindible del TS. Comentario de la STS 1485 2025

[\[pág. 7\]](#)

Sentencias

DESEMBOLSO DE CAPITAL

APORTACIÓN DINERARIA. ACREDITACIÓN. La Audiencia Provincial de Madrid avala la flexibilidad en la acreditación electrónica de aportaciones dinerarias para la constitución de sociedades.

[\[pág. 9\]](#)

Es válida la certificación original (en papel o electrónico) siendo también válida la copia auténtica o simple copia

ACUERDOS

CLÁUSULA EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El válida la cláusula del contrato de alquiler que impone al arrendatario el pago del IBI y la tasa de basuras, aunque no se determine su importe.

[\[pág. 11\]](#)

No se exige determinar el importe del IBI y tasa de basuras en el contrato para su validez, si estos son gastos susceptibles de individualización, es decir, si están claramente asignados a la vivienda arrendada

Boletines Oficiales

ESTATAL

Miércoles 3 de diciembre de 2025



Núm. 290

ENTRADA EN VIGOR SIF. [Real Decreto-ley 15/2025, de 2 de diciembre](#), por el que se adoptan medidas urgentes para favorecer la actividad inversora de las entidades locales y de las comunidades autónomas, y por el que se modifica el Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre, por el que se aprueba el Reglamento que establece los requisitos que deben adoptar los sistemas y programas informáticos o electrónicos que soporten los procesos de facturación de empresarios y profesionales, y la estandarización de formatos de los registros de facturación.

Con el Real Decreto-ley se ha decidido efectuar una nueva ampliación del plazo de exigibilidad, algo motivado tanto por la necesaria adecuación de los sistemas informáticos de facturación como para garantizar una implantación ordenada y homogénea en el conjunto del tejido empresarial. Con esto, se da mayor margen y plazo para adaptarse al nuevo sistema.

De esta forma, para las empresas cuyo plazo de implantación y adaptación de sus sistemas informáticos comenzaba el 1 de enero de 2026, **se traslada al 1 de enero de 2027**, mientras que para las empresas y autónomos que tenían que emplear a aplicar el Verifactu el 1 de julio de 2026, ese plazo se traslada **al 1 de julio de 2027**.

Disposición final primera. Modificación del Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre.

La disposición final cuarta queda redactada en los siguientes términos:

Disposición final cuarta. Entrada en vigor y efectos.

El presente real decreto y el reglamento entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

No obstante, los obligados tributarios a que se refiere el artículo 3.1.a) ~~de dicho reglamento~~ tendrán adaptados los sistemas informáticos a las características y requisitos que se establecen en el citado reglamento y en su normativa de desarrollo antes del **1 de enero de 2026**. El resto de obligados tributarios mencionados en el artículo 3.1 deberán tener operativos los sistemas informáticos ~~adaptados a las características y requisitos que se establecen en el citado reglamento y en su normativa de desarrollo antes del 1 de julio de 2026.~~

Los obligados tributarios ~~a que se refiere~~ el artículo 3.2 ~~de dicho reglamento~~, en relación con sus actividades de producción y comercialización de los sistemas informáticos, deberán ofrecer sus productos adaptados ~~totalmente~~ al reglamento en el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de la orden ministerial a que se refiere la disposición final tercera de este real decreto. ~~No obstante, en relación con sistemas informáticos incluidos en los contratos de mantenimiento de~~

«Disposición final cuarta. Entrada en vigor y efectos.

El presente real decreto y el reglamento entrarán en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado».

No obstante, los obligados tributarios a que se refiere el artículo 3.1.a) deberán tener adaptados los sistemas informáticos a las características y requisitos establecidos en este reglamento y en su normativa de desarrollo antes del **1 de enero de 2027**. El resto de obligados tributarios mencionados en el artículo 3.1 deberán tener operativos los citados sistemas informáticos antes del **1 de julio de 2027**.

Los obligados tributarios del artículo 3.2, en relación con sus actividades de producción y comercialización de los sistemas informáticos, deberán ofrecer sus productos **plenamente** adaptados al reglamento en el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de la orden ministerial a que se refiere la disposición final tercera de este real decreto, **sin perjuicio de la obligada adaptación de los sistemas incluidos en contratos de**

~~carácter plurianual contratados antes de este último plazo, deberán estar adaptados al contenido del reglamento con anterioridad a las fechas indicadas en el párrafo anterior.~~

En el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de la orden ministerial a que se refiere la disposición final tercera de este real decreto estará disponible en la sede de la Agencia Estatal de Administración Tributaria el servicio para la recepción de los registros de facturación remitidos por los Sistemas de emisión de facturas verificables.

mantenimiento plurianual conforme a las fechas señaladas anteriormente.

En el plazo máximo de nueve meses desde la entrada en vigor de la orden ministerial a que se refiere la disposición final tercera de este real decreto estará disponible en la sede de la Agencia Estatal de Administración Tributaria el servicio para la recepción de los registros de facturación remitidos por los Sistemas de emisión de facturas verificables.»

RESUMEN:

Se ha publicado en BOE el [Real Decreto-ley 15/2025](#), de 2 de diciembre, cuya Disposición final primera aprueba la modificación de la Disposición final cuarta del Real Decreto 1007/2023, de 5 de diciembre, ampliando el plazo que tienen los obligados tributarios para adaptar sus sistemas informáticos de facturación a los requisitos de dicho Real Decreto.

En base a los nuevos plazos aprobados, las entidades que presenten el Impuesto de Sociedades **deberán tener adaptados sus SIF** antes del 1 de enero de 2027. El resto de obligados tributarios, antes del 1 de julio de 2027. Esto es:

	Antiguo plazo	Nuevo plazo
Personas jurídicas y contribuyentes del IS	01/01/2026	01/01/2027
Contribuyentes de IRPF, IRnR con EP y las entidades en régimen de atribución de rentas	01/07/2026	01/07/2027

Los **productores y comercializadores** de software deben tener adaptados los SIF desde el pasado 29/07/2025. Sin embargo el RD-L 15/2025 introduce una precisión para que las fechas límite de 01/01/2027 o 01/07/2027 también operen para los contratos vigentes de mantenimiento plurianual de SIF y sus actualizaciones.

Nada más dice el Real Decreto-ley respecto a aquellos sujetos que hayan optado por REDEME o SII-IVA **y que sólo pueden renunciar en el mes de noviembre**, no teniendo con esta modificación del día 3 de diciembre esta posibilidad.

Confiamos en que se dará una solución, sin saber a través de qué instrumento o medio, a los sujetos pasivos que permitan la renuncia al REDEME o al SII-IVA en diciembre, con efectos 01/01/2026.

ESTATAL

Jueves 4 de diciembre de 2025

MOVILIDAD. [Ley 9/2025](#), de 3 de diciembre, de Movilidad Sostenible.

Núm. 291

Objeto de la norma (artículo 1)

La Ley 9/2025 tiene por objeto **establecer el marco jurídico del Sistema General de Movilidad Sostenible** y regular las políticas públicas necesarias para garantizar un modelo de movilidad eficiente, seguro, accesible, saludable y respetuoso con el medio ambiente. Esto incluye la planificación, financiación, coordinación interadministrativa y los instrumentos para la reducción de emisiones y la mejora de la calidad del aire.

Planes de movilidad sostenible de entidades locales (artículo 24)

Regula la **obligación de los municipios** de entre 20.000 y 50.000 habitantes de elaborar un **Plan de Movilidad Sostenible Simplificado en el plazo de un año** desde la entrada en vigor de la ley (5 de diciembre de 2026), con revisión cada seis años —salvo distinta previsión autonómica—.

Asimismo, habilita a las Comunidades Autónomas para exigir o recomendar planes en municipios menores o en entidades supramunicipales.

Los planes deben incluir medidas de ordenación de la distribución urbana de mercancías y son objeto de seguimiento trienal.

Planes de movilidad sostenible para grandes centros de actividad (artículo 25)

Establece que los Ministerios de Transportes y de Trabajo fijarán los criterios para identificar los **grandes centros de actividad** obligados a disponer de un plan de movilidad sostenible (criterios como superficie, plantilla, afluencia, movilidad en horas punta, etc.).

Una vez publicados los criterios, los centros identificados deberán aprobar su plan **en un plazo de 18 meses**, revisarlo cada cinco años y designar un **gestor de movilidad**.

Estos planes deben coordinarse con los planes municipales y se prevé la creación de un registro en el EDIM.

Las Comunidades Autónomas verificarán el cumplimiento de estas obligaciones.

Planes de movilidad sostenible al trabajo (artículo 26)

Impone a las **empresas y entidades del sector público** la obligación de disponer, **en el plazo de 24 meses** desde la entrada en vigor, de planes de movilidad sostenible al trabajo para centros con más de **200 personas trabajadoras** o **100 por turno**.

Los planes deben revisarse mediante informes bianuales y negociarse con la representación legal de las personas trabajadoras, incluyéndose también mecanismos de participación sindical en empresas sin representación.

Se exige que dichos planes incorporen medidas de movilidad activa, transporte colectivo, movilidad de bajas emisiones, teletrabajo cuando sea posible y medidas de seguridad vial en los desplazamientos.

También prevé la existencia de **gestores de movilidad**, obligaciones específicas para centros de alta ocupación y un registro en el EDIM.

Seguimiento (artículo 27)

Establece la obligación de **comunicar los planes** regulados en los artículos 24 y 25, así como sus revisiones, a la autoridad autonómica correspondiente en el plazo de tres meses desde su adopción, para su incorporación al EDIM.

Dispone que dichos documentos serán públicos (con límites derivados de la normativa de protección de datos).

Las empresas y entidades que ya dispongan de planes de movilidad al trabajo deberán comunicarlos en un plazo de tres meses y adaptarlos a los criterios de la ley.

Finalmente, prevé que las normas de desarrollo puedan habilitar mecanismos de financiación condicionados al cumplimiento de obligaciones de comunicación, revisión y seguimiento.

Modificación del Estatuto de los Trabajadores (Disposición final tercera)

La DF 3.ª modifica el **artículo 85.1 del Estatuto de los Trabajadores** para incluir expresamente en el deber de la negociación colectiva la obligación de **negociar medidas para promover la elaboración de planes de movilidad sostenible al trabajo**, con el alcance previsto en la Ley 9/2025. Se integra así la movilidad sostenible dentro del contenido mínimo negociable de los convenios colectivos, junto con las medidas de igualdad y los protocolos frente a riesgos derivados de catástrofes y fenómenos meteorológicos adversos.

Entrada en vigor (Disposición final 22ª)

La presente ley entrará en vigor el día siguiente al de su publicación en el «Boletín Oficial del Estado». Dado que la publicación en el BOE es de 4 de diciembre de 2025, la ley entra en vigor el **5 de diciembre de 2025**

Congreso de los Diputados

INFORME DE LA PONENCIA

ALQUILERES DE TEMPORADA. Se publica en el BOCG la Proposición de Ley para la regulación de los contratos de alquiler temporales y alquiler de habitaciones.

Fecha: 02/12/2025

Fuente: web del Congreso

Enlace: [Ponencia](#)

COMPARATIVO

La ley tiene por objetivo frenar el uso fraudulento de contratos de alquiler temporal y por habitaciones que eluden los límites protectores de la LAU. Establece un marco normativo claro para estos contratos, reforzando la protección del arrendatario y garantizando el derecho a una vivienda digna.

Novedades Introducidas

1. **Conceptualización y regulación del arrendamiento de vivienda temporal:**
 - Exige causa **justificada y acreditable** para que el contrato se considere temporal.
 - Introduce el artículo **9 bis**, regulando **duración mínima (31 días) y máxima (12 meses)**. Prórrogas sólo si persiste la causa.
2. **Regulación del arrendamiento de habitaciones:**
 - Se equipara parcialmente al arrendamiento de vivienda habitual.
 - La **suma de las rentas por habitaciones** no puede exceder la renta de la vivienda completa (art. 17.8).
3. **Nueva presunción general de habitualidad:**
 - En caso de duda o falta de causa justificada, el contrato será considerado como **de vivienda habitual** (art. 7.2).
4. **Formalización obligatoria por escrito si lo solicita el arrendatario** (art. 37.2).
5. **Nuevas reglas para grandes tenedores:**
 - Definición ampliada (art. 3.k Ley 12/2023).
 - En zonas tensionadas, se introduce una **limitación específica** del precio mediante el índice de referencia.

Además, en el [BOCG de 3 de diciembre de 2025](#) se publica la avocación del debate de esta proposición de ley.

NOTA: La **avocación** es el procedimiento por el cual el **Pleno del Congreso** decide **asumir directamente el debate y la votación** de un proyecto o proposición de ley que, conforme al trámite ordinario, estaba siendo tramitado por una **comisión parlamentaria**.

Actualidad web AEAT

RECARGO DE APREMIO

LGT. ANÁLISIS. El recargo de apremio como crédito contra la masa. Una aclaración imprescindible del TS. Comentario de la STS 1485 2025

Fecha: 26/11/2025

Fuente: web de la AEAT

Enlace: [Análisis](#)

La Sala Primera del Tribunal Supremo ha dictado recientemente la [Sentencia 1485/2025](#), de 24 de octubre, que resuelve un asunto cuya trascendencia va mucho más allá de su objeto concreto: **la discutida inclusión de los recargos de apremio como créditos contra la masa cuando el crédito tributario correspondiente se genera durante el concurso**. La resolución aporta claridad, coherencia y un criterio unificado en una materia que en los últimos años había experimentado interpretaciones divergentes en juzgados y audiencias provinciales.

La cuestión surgió cuando la Agencia Tributaria reclamó el reconocimiento y pago de un crédito contra la masa comprendiendo principal, intereses de demora y recargos. La administración concursal aceptó parcialmente la deuda, **pero rechazó el recargo** amparándose en la doctrina que prohíbe iniciar apremios administrativos tras la apertura de la liquidación. Los órganos jurisdiccionales de instancia y apelación compartieron este planteamiento y entendieron que, si no puede iniciarse el procedimiento de apremio, tampoco cabe reconocer el recargo que a él se asocia.

Sin embargo, esta lectura —aparentemente lógica— resultaba conceptualmente errónea. La confusión entre el plano procedimental (la imposibilidad de ejecutar) y el plano sustantivo (el régimen jurídico de los créditos contra la masa) **generó un desenfoque que el Tribunal Supremo corrige con precisión**.

Una doctrina que debía matizarse.

Para comprender la decisión del Tribunal, conviene recordar brevemente la línea jurisprudencial previa. Las SSTS 711/2014 y 227/2017 habían dejado claro que, abierta la liquidación, **no procede iniciar ni continuar la vía de apremio respecto de bienes integrados en la masa activa**. La ejecución concursal es universal y absorbe cualquier intento de ejecución separada, salvo en supuestos muy tasados.

Este criterio —no discutido— había sido interpretado por algunos tribunales como impedimento absoluto para el devengo de recargos sobre créditos contra la masa. Se entendió que, si el apremio está vedado, todo lo que lo acompaña también queda suspendido. No obstante, esta conclusión no tenía verdadero apoyo normativo. La doctrina administrativa y tributaria de la AEAT, así como diversas resoluciones internas, ya habían advertido de que el recargo no es un acto de ejecución, sino una consecuencia legal asociada al impago en plazo de un crédito tributario, independientemente de cómo se articule posteriormente su cobro.

Además, la jurisprudencia de la propia Sala Primera ya había reconocido, en la STS 237/2013, que los créditos posteriores a la declaración de concurso —incluidos intereses y recargos— son plenamente exigibles dentro del concurso y gozan de la consideración de créditos contra la masa. Esta doctrina, reiterada también en pronunciamientos recientes, dejaba claro que el concurso no desactiva el régimen legal del crédito público surgido con posterioridad.

El Supremo conecta las piezas. Una cosa no excluye la otra.

La sentencia de 2025 realiza una operación de armonización doctrinal especialmente valiosa. **Reconoce, sí, que no puede iniciarse el procedimiento de apremio una vez abierta la liquidación** —doctrina ya asentada por la Sala Primera—; **pero acto seguido aclara que esta prohibición no interfiere en absoluto con el nacimiento y devengo del recargo, porque el recargo se devenga por ministerio de la ley, no exige**

la existencia de un apremio ni su tramitación y forma parte del propio crédito contra la masa cuando éste nace durante el concurso.

Al separar nítidamente ambos planos, el Tribunal pone orden donde antes había confusión. La prohibición de apremio tiene una finalidad estrictamente protectora de la masa activa, pero no pretende —ni podría pretender— alterar el estatuto jurídico del crédito tributario, que sigue rigiéndose por las reglas generales de la Ley General Tributaria.

De hecho, la Sala subraya un elemento esencial; la AEAT actuó conforme al régimen concursal, sin ejecutar ni trabar embargos, sino acudiendo al juzgado del concurso para solicitar el reconocimiento del crédito. La conducta fue, por tanto, irreprochable desde la óptica del principio de universalidad. El recargo, no siendo un acto de ejecución, es plenamente exigible.

El núcleo de la *ratio decidendi* puede resumirse en la siguiente afirmación categórica de la sentencia:

“La prohibición de iniciar la vía de apremio administrativa para reclamar un crédito tributario concursal o contra la masa, desde la apertura del concurso (salvo aprobación de convenio y durante la fase de cumplimiento), no impide que los créditos tributarios contra la masa generados después de la declaración de concurso generen intereses de demora y recargos, que también tienen la consideración de créditos contra la masa”.

Con esta doctrina, la Sala Primera restablece la coherencia interna del sistema.

Efecto de esta Sentencia y relevancia práctica: el reconocimiento íntegro del crédito.

La consecuencia natural de este razonamiento es la estimación del recurso de casación y, con él, del recurso de apelación: el Tribunal Supremo declara procedente el reconocimiento del recargo dentro del crédito contra la masa y condena a su pago. Es una resolución limpia, sin estridencias y con una evidente vocación de unificación doctrinal.

Las implicaciones de la sentencia son inmediatas y profundas para todos los operadores del sistema.

Para la AEAT, supone un refuerzo decisivo de la seguridad jurídica. En un contexto de actividad concursal creciente —especialmente tras la entrada en vigor de la Ley 16/2022 y la explosión de concursos de personas físicas que reflejan nuestras estadísticas internas— es fundamental que el régimen del crédito público no dependa de interpretaciones aisladas o restrictivas de juzgados concretos. Con esta sentencia, se consolida un marco uniforme. Todo crédito tributario generado durante el concurso devenga intereses y recargos, y ambos son créditos contra la masa.

Para las administraciones concursales, la sentencia exige revisar criterios internos que habían conducido, en algunos casos, a rechazar recargos apoyándose exclusivamente en la doctrina de la prohibición de apremios. El Tribunal Supremo aclara que esa lectura era incorrecta y que los recargos deben ser incorporados a la relación de créditos contra la masa con naturalidad, igual que los intereses de demora.

Y para los concursados —tanto personas físicas como jurídicas— la sentencia tiene un valor pedagógico claro. El crédito público surgido tras la declaración de concurso mantiene intacta su estructura legal, y el cumplimiento de los plazos es exigible bajo las mismas consecuencias que en situación de normalidad. El concurso no es un paréntesis donde se neutralicen los efectos legales del impago.

En definitiva, estamos ante una sentencia que aporta serenidad al sistema. La resolución de la Sala Primera realiza, en definitiva, un ejercicio de técnica jurídica elegante y necesario. En un momento de creciente complejidad del sistema concursal, con un volumen de concursos al alza y una diversidad creciente de operadores, era imprescindible reafirmar un criterio uniforme que garantizara previsibilidad y seguridad a todos los intervinientes.

La sentencia no crea una regla nueva. Simplemente recuerda, con claridad, cuál ha sido desde siempre la estructura jurídica correcta. Y lo hace con la serenidad propia de las decisiones que están llamadas a permanecer.

Sentencia

DESEMBOLSO DE CAPITAL

APORTACIÓN DINERARIA. ACREDITACIÓN. La Audiencia Provincial de Madrid avala la flexibilidad en la acreditación electrónica de aportaciones dinerarias para la constitución de sociedades.

Es válida la certificación original (en papel o electrónico) siendo también válida la copia auténtica o simple copia

Fecha: 21/07/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia de la AP de Madrid de 21/07/2025](#)

HECHOS

- El litigio tiene su origen en la denegación por parte del **Registrador Mercantil D. Leandro**, del Registro Mercantil XXIII de Madrid, de la inscripción de una escritura de constitución de una sociedad (Gam zu Letova, SLU), otorgada ante notario el **30 de noviembre de 2021**.
- La denegación se basó en que el **certificado bancario de aportación dineraria no cumplía**, según el registrador, **con las exigencias de autenticidad y verificabilidad por carecer** de firma reconocible, CSV y otros elementos formales de acreditación electrónica.
- La **Dirección General de Seguridad Jurídica y Fe Pública (DGSJFP)** revocó la calificación negativa mediante resolución de **4 de mayo de 2022**, **al considerar válido el documento presentado**.
- El registrador recurrió dicha resolución mediante demanda de juicio verbal, desestimada por el **Juzgado de lo Mercantil núm. 3 de Madrid** en sentencia de 7 de septiembre de 2023.
- Frente a esa decisión, D. Leandro interpone **recurso de apelación**, que es objeto de esta sentencia.

FALLO

1. **Se desestima el recurso de apelación** interpuesto por D. Leandro.
2. **Se confirma la sentencia del Juzgado de lo Mercantil nº 3**.
3. **Se imponen las costas de segunda instancia al recurrente**, así como la pérdida del depósito para apelar.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS

La Audiencia Provincial de Madrid fundamenta su decisión en los siguientes argumentos:

- El artículo 62 de la Ley de Sociedades de Capital y el art. 189.1 del Reglamento del Registro Mercantil **exigen simplemente una "certificación" de la aportación dineraria**, sin precisar el soporte o formato del documento.
- Se rechaza que se exija una **copia auténtica** o firmada digitalmente si la ley no lo impone expresamente. La ley no distingue, por tanto el registrador **no puede exigir más de lo que la norma requiere**.
- El tribunal afirma que el **certificado en papel procedente de un documento electrónico emitido por la entidad bancaria es suficiente para acreditar la aportación dineraria**, aunque no incluya CSV ni firma cualificada, si cumple con los elementos esenciales.
- Se desestiman todos los motivos del recurso, entre ellos:

- Aplicación indebida de normativa sobre copias auténticas.
 - Supuestas contradicciones con resoluciones previas de la DGSJFP.
 - Inexistencia de infracción de doctrina del TJUE o de la normativa sobre procedimiento administrativo común.
- En una reflexión final, la Sala recuerda que el principio de integridad del capital social está **en regresión legislativa**, y que **la aportación real puede acreditarse por medios menos rigurosos sin merma de garantías para terceros**.

Sentencia

ACUERDOS

CLÁUSULA EN CONTRATO DE ARRENDAMIENTO. El válida la cláusula del contrato de alquiler que impone al arrendatario el pago del IBI y la tasa de basuras, aunque no se determine su importe.

No se exige determinar el importe del IBI y tasa de basuras en el contrato para su validez, si estos son gastos susceptibles de individualización, es decir, si están claramente asignados a la vivienda arrendada

Fecha: 17/11/2025

Fuente: web del Poder Judicial

Enlace: [Sentencia del TS de 17/11/2025](#)

El recurso de casación núm. 9557/2024 resuelto por la **Sala de lo Civil del Tribunal Supremo** el 17 de noviembre de 2025 trae causa de un **proceso de desahucio por falta de pago y reclamación de cantidad** iniciado por la mercantil **Aljibe Patrimonial S.L.** contra los arrendatarios **D. Leandro y D.ª Remedios**, relativo a un contrato de arrendamiento suscrito el 19 de noviembre de 2020 sobre una vivienda en Ibiza.

Demanda en primera instancia (JPI n.º 3 de Ibiza, procedimiento 339/2023):

- Se solicitaba la resolución del contrato, desahucio por impago del **IBI y tasa de basuras**, reclamación de cantidades correspondientes a 2022 (503,36 €) y a las que se devengarán hasta el desalojo.
- Los arrendatarios se opusieron, alegando que la cláusula del contrato que les atribuía el pago de dichos tributos era nula al no indicar el importe a la fecha del contrato (art. 20.1 LAU), y solicitaron **compensación** por el pago de 1.200 € de gastos de intermediación.

Sentencia del Juzgado (23/11/2023): Desestimó la demanda y condenó en costas a la parte actora.

Recurso de apelación ante la AP de Palma de Mallorca (Sentencia n.º 414/2024):

- Se revocó la sentencia de instancia.
- Se **declaró resuelto el contrato**, se acordó el desahucio, y se condenó a los arrendatarios al pago de las cantidades impagadas por IBI y tasa de basura de 2022 y 2023 (**1.006,72 €**) más intereses.

OBJETO DEL RECURSO DE CASACIÓN

Fundamento del recurso:

- **Único motivo:** infracción del **artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos (LAU)**.
- Se alegaba que **no eran válidos los pactos de repercusión del IBI y la tasa de basuras si no se indicaba su importe anual en el contrato**, al no ser estos gastos susceptibles de individualización.

FALLO DEL TRIBUNAL SUPREMO

1. Desestima el recurso de casación interpuesto por los arrendatarios.
2. Impone las costas del recurso a la parte recurrente.
3. Ordena la pérdida del depósito constituido para recurrir.

FUNDAMENTOS JURÍDICOS DEL FALLO

El **Tribunal Supremo rechaza** la tesis de los recurrentes y **confirma la interpretación de la Audiencia Provincial** con base en los siguientes razonamientos:

1. **No se exige determinar el importe del IBI y tasa de basuras en el contrato para su validez**, si estos son **gastos susceptibles de individualización**, es decir, si están claramente asignados a la vivienda arrendada, como ocurría en este caso con los recibos aportados.
2. El **art. 20.1 LAU** regula solo los **gastos generales no susceptibles de individualización**, como los comunitarios o de conservación del edificio, que sí requieren pacto por escrito e indicación del importe anual.
3. El IBI y la tasa de basuras son **tributos individualizados** si se aplican específicamente a una vivienda concreta.
4. Existe **jurisprudencia mayoritaria de Audiencias Provinciales** que avala esta interpretación, que ahora **ratifica el Supremo**.
5. El **consentimiento de los arrendatarios fue válido**, conocían la cláusula contractual, y no se invocó que se tratara de condiciones generales abusivas.