ARRENDAMIENTOS URBANOS · TRIBUTOS LOCALES

¿Quién paga la basura, el casero o el inquilino?

Qué ha dicho el Tribunal Supremo sobre quién paga la tasa de basura en el alquiler, y cómo lo ha aplicado una sentencia de Málaga

Desde 2025, la nueva tasa de basura le llega puntual al buzón a media España, y con ella una duda de siempre: ¿la paga el casero o el inquilino? Parece una tontería —a veces son trescientos euros—, pero la cosa ha llegado hasta el Tribunal Supremo. Y esta vez la respuesta es clara.

JUAN ANTONIO MATEOS MATEOS · *Abogado especializado en Derecho turístico e inmobiliario*

www.alquilerviviendavacacional.com

Un recibo de 347 euros

La escena se repite cada semana en cualquier despacho. Un piso alquilado, el contrato firmado hace años y, de pronto, el recibo de la tasa de basura en el buzón. El casero se lo pasa al inquilino, y el inquilino se planta: «en mi contrato no pone en ningún sitio cuánto costaba esta tasa, así que no la pago». En el caso que traigo eran 347 euros. Poca cosa, dirá alguno; pues dio para un juicio y para una apelación, aplicando un criterio que el Tribunal Supremo acababa de fijar.

¿Qué dice exactamente la ley?

El inquilino no se agarraba a un capricho, sino a la letra de la ley. El artículo 20.1 de la Ley de Arrendamientos Urbanos permite pactar que ciertos gastos del inmueble corran a cargo del arrendatario, pero pone una condición: que el pacto conste por escrito y «determine el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato»[1]. Si no figura esa cifra —razonaba el inquilino, y le dio la razón el juzgado de primera instancia—, el pacto no vale y no hay nada que repercutir.

De qué gastos habla esa norma

Conviene leer el artículo con calma. No habla de cualquier gasto, sino de los gastos generales del edificio que no se pueden repartir vivienda por vivienda: la calefacción central, la luz de la escalera, el ascensor, la limpieza de los portales. Los gastos de comunidad de toda la vida. Para esos, y solo para esos, la ley pide poner una cifra en el contrato, de manera que el casero no los infle con los años.

La tasa de basura es otra cosa. El Ayuntamiento gira un recibo concreto para cada vivienda, así que se sabe exactamente cuánto le toca a ese piso. Es un gasto que sí se puede individualizar, y por eso queda fuera de ese artículo. De hecho, la norma habla de «gastos», no de «tributos», y la tasa es un tributo.

Y qué dice Hacienda

La ley de Haciendas Locales lo confirma. En la tasa de recogida de residuos, quien paga es quien se beneficia del servicio, es decir, el que vive en la casa: el inquilino. Al propietario la ley lo pone como «sustituto del contribuyente», con derecho a repercutir la cuota sobre quien de verdad usa la vivienda[2]. Aunque el recibo llegue a nombre del casero, la basura la paga el inquilino.

> *«La tasa de basura no es un gasto de comunidad: es del que usa la vivienda. Y quien la usa es el inquilino.»*

¿Hace falta que el importe figure en el contrato?

No. Para la tasa de basura, y para el IBI, no hace falta que el contrato recoja la cifra anual. Así lo ha dicho el Tribunal Supremo en una sentencia de noviembre de 2025, que ha puesto de acuerdo a unas audiencias que hasta entonces resolvían de maneras distintas[3]. Conviene entenderlo bien: la obligación de concretar el importe sigue existiendo, pero solo para los gastos que no se pueden individualizar, los de comunidad de siempre. Para la basura y el IBI, que llegan con recibo propio para cada vivienda, no rige. Basta con que esté pactado por escrito.

Hubo, además, un detalle de sentido común: el inquilino había pagado la basura cinco años sin decir nada, y solo la discutió cuando llegó la reclamación. Y en Derecho no se puede ir contra los propios actos.

Lo llamativo de la sentencia de Málaga

En primera instancia el juzgado le había dado la razón al inquilino y había dejado la tasa fuera. La Audiencia de Málaga cambió el fallo pocos meses después, aplicando ya el criterio del Supremo[4]. Y no solo condenó al inquilino a pagar los 347 euros: al darle la razón entera al casero, le cargó también las costas de la primera instancia. De modo que esos 347 euros terminaron decidiendo quién pagaba los gastos del pleito.

En resumen

La basura la paga quien vive en la casa. El casero puede repercutírsela al inquilino aunque el contrato no dijera cuánto costaba, porque no es un gasto de comunidad, sino un tributo propio de cada vivienda. Y como esa tasa ya es obligatoria y cada vez más cara en todos los municipios, lo sensato es dejarlo por escrito: nombrar la tasa de basura y el IBI en el contrato y guardar los recibos. Así uno se ahorra discusiones como esta.

NOTAS

1. Artículo 20.1 de la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos: las partes pueden pactar que los gastos generales «que no sean susceptibles de individualización» y que correspondan a la vivienda sean a cargo del arrendatario; para su validez, el pacto «deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato».
2. Sujeto pasivo de la tasa de recogida de residuos: contribuyente el beneficiario del servicio (el ocupante), y el propietario del inmueble como sustituto del contribuyente, que «podrá repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios» —arts. 20.4.s), 23.1.b) y 23.2.a) del Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales—.
3. Tribunal Supremo, Sala Primera, sentencia núm. 1637/2025, de 17 de noviembre de 2025 (ROJ: STS 5076/2025; ECLI:ES:TS:2025:5076; rec. 9557/2024): el IBI y la tasa de basura son gastos/tributos susceptibles de individualización, ajenos al párrafo primero del art. 20.1 LAU; para exigirlos no es preciso «determinar el importe anual» a la fecha del contrato, exigencia que, además, la norma refiere solo a los «gastos».
4. Sentencia de la Audiencia Provincial de Málaga (Secc. 5ª) núm. 296/2026, de 10 de abril de 2026 (Roj: SAP MA 1799/2026; ECLI:ES:APMA:2026:1799), que aplica la doctrina del Tribunal Supremo. En el mismo sentido, SAP Barcelona (Secc. 13ª) de 20 de marzo de 2023 y SAP Burgos (Secc. 2ª) de 12 de enero de 2024. Contexto: la Ley 7/2022, de 8 de abril, de residuos, ha generalizado desde 2025 una tasa de residuos específica en los ayuntamientos.