



Roj: **SAP BI 2316/2026 - ECLI:ES:APBI:2026:2316**

Id Cendoj: **48020370052026100418**

Órgano: **Audiencia Provincial**

Sede: **Bilbao**

Sección: **5**

Fecha: **29/09/2026**

Nº de Recurso: **713/2024**

Nº de Resolución: **441/2026**

Procedimiento: **Recurso de apelación**

Ponente: **LEONOR ANGELES CUENCA GARCIA**

Tipo de Resolución: **Sentencia**

SENTENCIA N.º: 000441/2026

ILMAS. SRAS

Dña. **LEONOR CUENCA GARCÍA**

Dña. **Mª ESTHER GONZÁLEZ RODRÍGUEZ**

Dña. **ANA GARCÍA ORRUÑO**

En BILBAO, a veintinueve de setiembre de dos mil veintiséis.

En nombre de S.M. el Rey, por la autoridad que le concede la Constitución.

Vistos por la Sección 5ª de esta Audiencia Provincial en grado de apelación, los presentes autos de **JUICIO ORDINARIO DE ARRENDAMIENTO URBANO N.º 121/23** seguidos en primera instancia ante el Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Bilbao y del que son partes como demandante **Eloisa Y Juan Manuel**, representados por la Procuradora Sra. Ortega González y dirigidos por el Letrado Sr. Rodríguez Rodríguez y como demandada **INMO CRITERIA ARRENDAMIENTO, S.L.U.**, representada por el Procurador Sr. Ortega Azpitarte y dirigida por el Letrado Sr. Ferrer Vicent, siendo Ponente en esta instancia la Ilma. Sra. Presidenta Dª Leonor Cuenca García.

ANTECEDENTES DE HECHO

Se dan por reproducidos los antecedentes de la sentencia apelada.

PRIMERO.- Por la Juzgadora de primera instancia se dictó con fecha 21 de febrero de 2024 sentencia cuya parte dispositiva literalmente dice:

" Estimo íntegramente la demanda formulada por Dª Eloisa y D. Juan Manuel frente a Inmocriteria Arrendamiento, S.L.U (Inmocaixa), y, en consecuencia:

1. Declaro la nulidad de la cláusula 4 del contrato de arrendamiento de 21/11/2021, cláusula que se tendrá por no puesta.
2. Condeno a la demandada a estar y pasar por esta declaración absteniéndose de aplicar la cláusula anulada.
3. Condeno a la demandada a abonar a la demandante el importe abonado en su aplicación (1.207,50 euros hasta enero de 2023, más las cantidades abonadas desde la demanda y hasta la resolución del contrato), con sus intereses legales desde su abono y con aplicación del art. 576 LEC.

Se imponen las costas a la parte demandada. ".

SEGUNDO.- Contra dicha sentencia se interpuso recurso de apelación por la representación de Inmo Criteria Arrendamiento, S.L.U. y admitido dicho recurso en ambos efectos se elevaron los autos a esta Audiencia, previa su tramitación y emplazamiento de las partes.

TERCERO.- Seguido este recurso por sus trámites, se señaló el día 29 de setiembre de 2026 para su votación y fallo.

CUARTO.- En la tramitación de estos autos en ambas instancias, se han observado las formalidades y términos legales.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

PRIMERO.- La parte apelante, demandada en la instancia interesa la revocación de la resolución recurrida y que en su lugar se dicte otra por la que, tras una adecuada valoración de la prueba practicada y aplicación del derecho, se desestima la demanda contra ella deducida, con imposición de costas a la parte actora.

Y ello por entender que la Juzgadora de instancia en su sentencia al estimar la demanda, tras hacer referencia al art. 89 nº 3 c) LGCU, que establece la nulidad de las cláusulas que se impongan al consumidor los gastos de documentación y tramitación que por ley corresponda al empresario, en particular en la compraventa de viviendas y la repercusión en el arrendatario del pago de impuestos que no le corresponde, incurre:

I.- En una errónea valoración de la prueba practicada por cuanto, como se argumenta en el escrito de recurso, teniendo en cuenta el tenor literal de la cláusula cuya nulidad se declara resulta que frente a lo considerado la misma supera los controles de inclusión y de transparencia.

De igual modo, la determinación de la superación del control de transparencia:

.- Es indudable que la cláusula no pueden resultar desconocida para los arrendatarios, superando el control de incorporación.

La cláusula impugnada se encuentra redactada en una letra legible y se destaca en mayúsculas y negritas que en esta cláusula se recogen los GASTOS GENERALES Y COMUNES, SERVICIOS Y SUMINISTROS. Su redacción es clara, y las condiciones económicas del mismo aparecen de forma separada, se especifican los gastos, servicios los servicios, suministros .. comunes y generales que se les repercute, y su reparto se da conforme a las reglas establecidas en la LPH, fijándose cuál es su importe discriminando entre Tasas y Tributos y gastos generales y comunes

Contrato firmado por las partes en todas las hojas como prueba de su conformidad, cuando además el arrendamiento es un contrato sencillo.

La conclusión no puede ser otra que la cláusula supera el control incorporación y claridad, al estar redactada en un adecuado tipo de letra y tamaño, de modo sencillo, claro y perfectamente comprensible, contando los arrendatarios con la oportuna información.

II.- En una incorrecta valoración jurídica de la cláusula de gastos desde los parámetros de la buena fe y el justo equilibrio en las prestaciones para evitar el abuso contractual.

De conformidad con la jurisprudencia citada en el escrito de recurso, referida incluso a sentencias relativas a este contrato o similar, no puede sostenerse que superado el control de transparencia, la cláusula sea abusiva cuando no se da desequilibrio contrario a la buena fe, ni aducirse que no se ha informado a la parte arrendataria, cuando consta el pacto al respecto, se fijan los importes y conceptos que deben hacer frente cada mes además de la renta por lo que, por lo que no hay duda de que conocían las consecuencias jurídicas y económicas de la relación contractual cuando celebraron el contrato, sin acreditar, por otra parte el desequilibrio que imputa a esta parte, sabedores desde el inicio de la misma de su costo.

La parte apelada, actora en la instancia interesa la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la resolución recurrida, de conformidad con lo argumentado en el escrito de oposición.

SEGUNDO.- La cláusula controvertida.

En el contrato de arrendamiento de vivienda habitual concertado entre las partes el día 12 de noviembre de 2021 cuyo contenido es el que se deduce del doc. nº 1 demanda no impugnado y a los efectos que ahora interesan:

" CUARTA.- GASTOS GENERALES Y COMUNES, SERVICIOS Y SUMINISTROS

1.- **GASTOS GENERALES Y COMUNES.-** Independientemente de la renta pactada, serán a cargo de la ARRENDATARIA los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, así como sus servicios, tributos, impuestos, cargas y responsabilidades que corresponden a la vivienda arrendada.

A título ilustrativo, sin carácter excluyente ni limitación se entenderán comprendidos dentro de los referidos gastos e impuestos, todos aquellos de cualquier carácter o naturaleza, que se produzcan y/o deriven de los

siguientes conceptos comunes o impuestos, cuando se den los mismos en el Edificio del que forma parte la vivienda arrendada: servicios y suministros generales y comunes, limpieza de zonas comunes, conserjería, reparación, mantenimiento y consumo de las instalaciones y suministros comunes del Edificio, el Impuesto sobre Bienes Inmuebles, tasas y demás tributos y gastos comunitarios derivados del edificio.

La ARRENDATARIA faculta a la ARRENDADORA para modificar cualquiera de los servicios o suministros generales y comunes que en cada momento disponga el Edificio, en aras de racionalización de los mismos y en equilibrio con la calidad y confort del inmueble.

1.1.- Distribución de los gastos generales y comunes .- Los gastos generales y comunes y tributos (incluidos tasas y el Impuesto sobre Bienes Inmuebles) del total edificio al que pertenece la vivienda arrendada, se distribuirán conforme a las reglas de reparto de gastos establecidas por la ARRENDADORA en aplicación de las reglas establecidas en la Ley de Propiedad Horizontal.

1.2.- Cuota o Provisión de fondos mensual para gastos generales y comunes.- Con el fin de facilitar a la ARRENDATARIO el pago periódico de los referidos gastos generales y comunes y tributos, ambas partes convienen que aquél/aquella abonará mensualmente a la ARRENDADORA la cantidad total de CIENTO CINCO EUROS (105 €), a título informativo, de la siguiente forma:

-Tributos y Tasas.....33,00 euros /mes

-Gastos generales y comunes.....72,00 euros/mes

Dicha cantidad total se reflejará como concepto aparte en el recibo de alquiler que emita mensualmente la ARRENDADORA.

1.3.- Actualización de la provisión de fondos.-Independientemente de la liquidación de gastos descrita en el apartado siguiente, las partes convienen que dicha cantidad total y, con carácter general la que se halle vigente en cada momento, se actualizará cada año natural de vigencia del Contrato para adaptar el importe de la misma a la previsión presupuestaria de gastos de cada respectivo año.

En caso de demora en la elaboración del presupuesto, la entrega mensual a cuenta que en cada momento se halla vigente podrá actualizarse anualmente, en función del IPC mediante la aplicación del mismo sistema de revisión de la renta establecido en la estipulación tercera del presente contrato, sin perjuicio de que la cantidad resultante se adapte a la previsión presupuestaria cuando se realice el oportuno presupuesto.

1.4.- Liquidación Anual.- Finalizado cada año natural, y a lo largo del primer semestre del año siguiente, la ARRENDADORA notificará a la ARRENDATARIA el coste total de los gastos comunes y tributos imputables a la vivienda del cual se deducirán el montante de las entregas mensuales que hayan satisfecho la ARRENDATARIA durante el mismo año.

El saldo acreedor o deudor resultante de la repercusión y liquidación producidas será abonado por la ARRENDATARIA a la ARRENDADORA o satisfecho por ésta a aquélla, en el plazo del mes siguiente a contar desde la fecha en que se notifique la expresada liquidación."

TERCERO.- El control de legalidad y transparencia en el contrato de arrendamiento.

Esta Sala en sus sentencias de fecha 24 de marzo de 2024 (ALU 162/24 y ALU 218/24) de las que fue Magistrada Ponente la Ilma. Sra. Doña Ana García Orruño, dictadas en relación con otras cláusulas contractuales de gastos generales y comunes y suministros en contratos de arrendamiento de vivienda con quien ahora también es arrendadora, celebrados el día 30 de noviembre de 2021 y el 14 de febrero de 2022, con una redacción idéntica a la ahora analizada, al reflexionar sobre la incidencia que tiene en el análisis de su validez la condición de consumidores de los arrendatarios al ser la arrendadora en el contrato de la vivienda habitual, una empresa dedicada a tal actividad, siendo una gran tenedora, hemos declarado lo siguiente:

" TERCERO.- Del control de legalidad y transparencia en el contrato de arrendamiento.

Para el análisis de las cuestiones controvertidas en esta segunda instancia hemos de partir de la perspectiva general del Derecho de contratos, los cuales existen "desde que una o varias personas consienten en obligarse, respecto de otra u otras, a dar alguna cosa o prestar algún servicio" (art. 1254 CC). Su eficacia no se limita al cumplimiento de lo expresamente pactado, sino que se extiende también a todas las consecuencias que, según la naturaleza del contrato, sean conformes a la buena fe, al uso y a la ley. En este marco rige el principio de autonomía de la voluntad, si bien no es absoluto, pues queda limitado por las leyes, la moral y el orden público (art. 1255 CC). Y esta referencia es relevante en los contratos de arrendamiento de vivienda, ya que la autonomía o libertad de pacto se ve condicionada de forma especial por dos cuerpos normativos de relevancia directa:

c.-el Texto Refundido de la Ley General para la Defensa de los Consumidores y Usuarios (TRLGDCU), que regula las cláusulas abusivas en contratos celebrados

entre empresarios y consumidores, y

2. la Ley 29/1994, de Arrendamientos Urbanos (LAU), cuyo art. 6 declara nulas las cláusulas que contravengan las normas del Título II relativas al arrendamiento de vivienda (art 6 a 28).

Ambos sistemas constituyen mecanismos de control legal de la autonomía privada, con fines, configuración y alcance distintos, pero plenamente acumulables. Parten de una misma premisa: la existencia de una desigualdad negociadora entre las partes, en la que el legislador impide que la parte en posición dominante imponga condiciones perjudiciales para la parte más débil -el arrendatario de vivienda, siempre consumidor cuando el destino es residencial-. De ahí que, para valorar la validez de una cláusula contractual, resulte imprescindible examinarla tanto desde la perspectiva del art. 6 LAU como desde la óptica del control de abusividad previsto en el TRLGDCU. La aplicación de la primera (LAU) determina la nulidad por ser contrario a la ley y la segunda (TRLGDCU) la nulidad por abusividad de la cláusula.

En los escritos rectores y en los del recurso de apelación, las partes insisten en la condición de consumidora de la arrendataria y empresaria de la arrendadora, en la naturaleza predispuesta y no negociada del contrato, y en la eventual falta de transparencia y abusividad de determinadas cláusulas. Todas estas cuestiones se relacionan directamente con el art. 20 LAU, que regula la posible imputación al arrendatario de los gastos generales y tributos, precepto incluido en el citado Título II y, por tanto, sometido a la previsión imperativa del art. 6 LAU, que declara nulas las estipulaciones que lo contradigan.

El fundamento de esta especial protección no solo estriba en la condición de consumidor del arrendatario, sino también en la garantía del derecho constitucional a una vivienda digna (art. 47 CE) y la situación de inferioridad del arrendatario en la relación contractual justifica que el legislador estableciera un régimen imperativo en el Título II de la LAU (arts. 4.2 y 6), que limita la libertad de pactos y fija un contenido mínimo irrenunciable.

A esta protección específica de la LAU se añade la del TRLGDCU, plenamente aplicable por concurrir los presupuestos subjetivos (arrendatario persona física y arrendadora mercantil que actúa empresarialmente). Concorre también el presupuesto objetivo y por ello resulta aplicable el régimen de nulidad por abusividad previsto en los arts 82 y ss. TRLGDCU, que desarrolla la Directiva 93/13/CEE. Así, el art. 82 define como abusivas todas aquellas cláusulas no negociadas individualmente que, en contra de la buena fe, ocasionen un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor. Y atribuye al profesional la carga de probar que una cláusula fue negociada individualmente.

De este marco normativo (TRLGDCU y LCGC) cabe extraer varias conclusiones:

a) La protección frente a cláusulas abusivas se dirige específicamente al adherente consumidor cuando el contrato se basa en cláusulas no negociadas individualmente.

b) Las condiciones generales incorporadas a contratos con adherentes no consumidores quedan sometidas únicamente a los límites generales del art. 1255 CC y normas imperativas, conforme al art. 8.1 de la LCGC.

c) Las cláusulas negociadas individualmente quedan fuera del régimen de cláusulas abusivas, debiendo analizarse primero si la cláusula tiene tal carácter, conforme a la definición de condición general como cláusula predispuesta destinada a incorporarse a múltiples contratos.

La jurisprudencia del Tribunal Supremo (SSTS 18 junio 2012 ; 9 mayo 2013 ; 11 marzo 2014 ; 7 abril 2014 ; 22 abril 2015 , entre otras) insiste en que estamos ante contratos de adhesión, con cláusulas prerredactadas por el empresario e impuestas sin negociación real. Y la STS 41/2017, de 20 de enero, recuerda que el control de transparencia impide el uso de cláusulas que, aun siendo claras gramaticalmente, puedan alterar inesperadamente el equilibrio económico del contrato en términos que pasen inadvertidos al consumidor. Esa sentencia distingue entre:

- control de inclusión: claridad formal, legibilidad y comprensión gramatical; y - control de transparencia material: reservado exclusivamente a contratos con consumidores, conforme a la Directiva 93/13/CEE y la LCGC.

La transparencia material conecta directamente con el juicio de abusividad, como resalta la STJUE de 21 de diciembre de 2016 (asuntos acumulados C-154/15, C-307/15 y C-308/15) y puede conllevar un desequilibrio sustancial al impedir que el consumidor pueda comprender la carga económica del contrato y comparar ofertas.

Sentados estos términos generales procede analizar la validez de la cláusula predispuesta -la trascrita en el anterior fundamento- que impone al arrendatario una provisión mensual por gastos generales y comunes, tributos, cargas y responsabilidades, sin determinación del importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato

y con remisión a liquidaciones futuras e incluso con facultades unilaterales de la arrendadora para modular servicios y conceptos.

El examen de la cláusula exige conjugar, por una parte, el control de incorporación y de transparencia material (arts. 5 y 7 LCGC , arts. 80 y 82 TRLGDCU) conforme a la jurisprudencia de TJUE y TS y por otra, el régimen imperativo de la LAU ya que el art. 20.1 permite pactar la repercusión de gastos solo si (i) consta por escrito y (ii) se determina el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato; lo contrario aboca a la nulidad del art. 6 LAU ("son nulas y se tendrán por no puestas...").

Por lo que hace al control de incorporación formal es superado por la cláusula controvertida en la medida en que resulta clara, legible, destacada y ubicada tras la cláusula de renta.

Cuestión distinta y objeto de apelación es el relativo al pronunciamiento de declaración de nulidad por falta de transparencia material comprensibilidad real de las consecuencias económicas.

Esta Sala comparte el análisis que de la cláusula realiza la Magistrada de instancia en cuanto al control de transparencia material, pues no basta con la mera claridad gramatical y legibilidad del texto; es preciso que el consumidor disponga de medios y posibilidades reales de conocer el alcance y las consecuencias económicas que la cláusula comporta para sus obligaciones. En este concreto caso, ello incluye el importe que está obligado a abonar no solo durante el primer año de vigencia, sino también en los sucesivos, tratándose de un arrendamiento de vivienda de tracto continuado. Se trata, en definitiva, de comprobar si el consumidor entiende y conoce la carga económica que la cláusula inserta en el contrato de adhesión conlleva y, por tanto, si está en condiciones de valorar su coste y el reparto de riesgos; solo así puede, en caso de no resultar transparente, abrirse el subsiguiente control de abusividad.

A la luz del acervo jurisprudencial sobre estos controles, debemos indicar que la cláusula controvertida no se ha incorporado de forma transparente al contrato. Ello es así porque: (i) la parte arrendataria no sabe ni puede saber qué conceptos concretos se le repercuten; (ii) se establece una provisión a cuenta por un importe carente de apoyo en datos reales del inmueble -datos que la mercantil arrendadora estaba en condiciones de facilitar-; (iii) se difiere la concreción del coste a una liquidación final anual; y (iv) lo que es muy relevante, se faculta a la arrendadora para modificar los servicios y gastos que repercute al arrendatario, acompañándolo, además, de una mención genérica a "responsabilidades que correspondan a la vivienda arrendada". Estas referencias amplias y omnicomprensivas, sin la debida precisión, pueden integrar conceptos indeterminados que, de faltar concreción, conforman gastos propios de la propiedad. De este modo, la forma en que se imputan los gastos generales y comunes, así como los servicios y responsabilidades, impide que el consumidor, al firmar el contrato, conozca o pueda prever cuál será el coste real del arrendamiento de la vivienda. Añadir también que el modo en que se regula contractualmente la actualización de los gastos no contempla la limitación que el artículo 20 de la LAU establece.

Tampoco podemos compartir lo afirmado por el apelante sobre la existencia de una cifra mensual desglosada, porque no se trata de un desglose real sino de la imposición de una cantidad con carácter provisional, sujeta a liquidación; además, los conceptos que pueden integrar esos gastos pueden ser modificados unilateralmente por la entidad arrendadora, y, en lo que concierne a las "responsabilidades", la redacción resulta excesivamente genérica y abierta para derivar responsabilidad de la propiedad en el inquilino.

En cuanto al control de abusividad, constatado que no se supera el control de comprensibilidad material, la cláusula deviene abusiva por generar un desequilibrio importante en perjuicio del consumidor y contrario a la buena fe, en la medida en que traslada de forma global gastos propios de la propiedad mediante una provisión a cuenta que exige concreción al finalizar el año y sin base real acreditada, a lo que se añade la posible modificación unilateral por el arrendador de los conceptos repercutidos.

Por último, tampoco la invocación del art. 20 LAU que efectúa la parte arrendadora impide declarar la falta de transparencia. Una cosa es que la LAU permita la repercusión de gastos al arrendatario, y otra distinta es el contenido de ese pacto, que en el presente caso infringe el tenor del propio art. 20.1 LAU, pues dicho precepto solo considera lícito el pacto de repercusión si "consta por escrito y determina el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato". Se trata de una provisión imperativa del Título II, cuyo incumplimiento acarrea la nulidad de pleno derecho ex art. 6 LAU ("son nulas, y se tendrán por no puestas..."). La cláusula litigiosa no determina ese importe anual; sustituye ese dato por una provisión mensual y difiere el conocimiento del coste real a una liquidación anual. Ello contradice directamente el mandato del art. 20.1 LAU, más aún cuando el arrendador, pese a estar en disposición de facilitar el dato real (importe de IBI, cuotas o derramas ordinarias de la comunidad, y la concreción de qué deba entenderse por "responsabilidades que correspondan a la vivienda"), no lo hace, y además se reserva la facultad de incluir otros gastos a su criterio.

Sobre esta cuestión la sentencia del TS de 18 de noviembre de 2025 (ROJ: STS 5250/2025 - ECLI:ES:TS:2025:5250) en materia de arrendamiento en régimen de protección oficial e interpretando el artículo 20 de la LAU y resuelto con cita de las anteriores las SSTs 707 y 710/2025, ambas de 9 de mayo, dice que:

«Pues bien, las normas autonómicas permiten que la arrendadora pueda percibir, «[a]demás de la renta inicial o revisada que corresponda, el coste real de los servicios de que disfrute el inquilino y se satisfagan por el arrendador», lo que requiere la correspondiente cláusula contractual de ejercicio de dicha facultad, que opera con el límite normativo de que solo se puede repercutir el coste real de los servicios que perciban los arrendatarios, sin que la norma exija la especificación del importe de los mismos en cómputo anual.

»En definitiva, no existe laguna que suplir, norma ausente que reemplazar, ni regulación que completar, para determinar el elenco de derechos y obligaciones que constituyen el contenido del arrendamiento suscrito de manera tal que justifique la aplicación supletoria de la LAU de 1994.

»No cabe confundir la aplicación de una norma supletoria, que tiene su origen en la existencia de una laguna legal, con la integración de un contrato mediante la incorporación de distintas disposiciones legales a través de una especie de mixtura de normas jurídicas que regulan la repercusión de los servicios de forma distinta, mediante la exigencia de un requisito adicional (art. 20.1 LAU), no contemplado en la legislación autonómica, que no lo ha reputado como necesario para la validez y eficacia del contrato litigioso."

A, sensu contrario, la interpretación cuando se trata de viviendas no acogidas al régimen de protección oficial, hace exigible para su validez y no infracción del citado precepto 20 LAU que se especifique el importe de los gastos que se repercuten al inquilino y si se sustituye ese dato por una provisión mensual y se difiere la concreción a una liquidación anual, la cláusula contraviene el precepto y debe tenerse por no puesta (art. 6 LAU).

Esta misma interpretación es la realizada por esta Sección en su sentencia de 18 de mayo de 2022 en un supuesto en el que no se indica el importe anual de los gastos comunitarios, así como en la resolución de 8 de marzo de 2023:

" La finalidad de la norma es la de dejar una perfecta constancia de la cuantía anual de los gastos generales a fin de posibilitar la aplicación de los límites que impone para su incremento el art. 20.2 LAU : " durante los cinco primeros años del contrato, la suma que deba abonar el arrendatario por el concepto previsto en el apartado anterior, con excepción de los tributos, sólo podrá incrementarse anualmente, y nunca en un porcentaje superior al doble de aquel en que pueda incrementarse la renta conforme a lo dispuesto en el art. 18.1".

Asimismo, la constancia escrita permitirá que el arrendador pueda exigir del arrendatario las cantidades pactadas e instar la resolución del contrato en caso de impago de las mismas (sobre la tasa de basuras la STS 30 diciembre 2015)."

CUARTO.- Desde la perspectiva fáctica y jurídica expuesta en los fundamentos de derecho precedentes no hay duda de que por el carácter estandarizado de los contratos es difícil pensar que la parte arrendataria, como consumidores, hayan tenido posibilidad de negociar frente a la arrendadora que tiene la cualidad de empresaria, siendo una gran tenedora (hecho notorio) y, por ello, incidir en el contenido contractual y, desde luego, difícilmente, hacerlo respecto de la cláusula de autos, estando, por tanto, ante una condición general de la contratación y aun cuando es cierto, como declaramos en las sentencias indicadas que la misma supera el control de incorporación (legibilidad, cognoscibilidad y firma), esta Sala entiende que no supera el control de control de transparencia material.

Y así lo concluimos porque:

.- Si esos gastos generales y comunes que el art. 20 nº1 LAU permite su repercusión al arrendatario, siempre que se den las condiciones en él exigidas: pacto escrito y determinación del importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato, cuya actualización, conforme art. 20 nº 2 LAU, solo puede serlo, por acuerdo de las partes, anualmente, en la forma en el citado precepto establecida, con las especialidades que se prevén para los tributos, resulta que al no haberse determinado el importe de estos últimos como previene el art. 20 nº 1 y se exige para la validez de la cláusula de repercusión estando, como razonamos en la sentencia transcrita ante un pacto nulo por vulnerar una norma que tiene carácter imperativo ante la falta de concreción (art. 6 en relación con el art 4 nº 2 LAU).

.- Si no hay tal información los arrendatarios no puede prever ex ante el impacto económico real de los "gastos generales y comunes" por la indeterminación de los conceptos y la ausencia de datos objetivos (importe anual), a lo que se une el hecho de que en el párrafo tercero del citado pacto la arrendadora se reserva la facultad unilateral, sin precisar el consentimiento de la parte arrendataria, de modificar los servicios y suministros comunes con los que cuente el edificio, esto es, los que ya existieran al momento de la

contratación, aumentándolos, disminuyéndolos, o sustituyéndolos, con la finalidad, se dice de racionalizar los mismos, en equilibrio con la calidad y confort del Edificio.

Ello implica una modificación unilateral del contrato que contraviene lo dispuesto en el art. 1256 Cº Civil y la jurisprudencia que lo interpreta, respecto de aquellos servicios existentes al momento de la contratación, si bien es cierto que se hace una referencia a que la decisión se adoptará en función de la racionalización de los mismos en equilibrio con la calidad y confort del edificio, lo cierto es que tan genérica finalidad permite no solo aumentar los servicios, sustituirlos, sino también disminuirlos, sin que al no especificar el costo de los conceptos que se repercuten en la liquidación que es general (tasas y tributos y gastos y comunes) sin concreción de cada uno, puede alterar las prestaciones y mantener tal importe, pues no hay prueba de que la liquidación anual sea por cada uno de los conceptos que se incluye.

Por otro lado, al utilizar como parámetro para la repercusión las reglas de reparto de gastos de la LPH, esto es la cuota de propiedad, difícilmente puede comprobar la parte arrendataria, con el sistema establecido, si la atribución económica es correcta, cuando en el contrato no se especifica la cuota de propiedad que corresponde a la vivienda arrendada.

Como declaramos, en atención a todo lo razonado, en nuestras sentencias de 24 de marzo de 2026, contra las que se ha interpuesto recurso de casación:

"En conclusión, se supera el control de incorporación (legibilidad, cognoscibilidad y firma), pero no el control de transparencia material: el arrendatario no puede prever ex ante el impacto económico real de los "gastos generales y comunes" por la indeterminación de los conceptos y la ausencia de datos objetivos (importe anual). La cláusula deviene abusiva por trasladar globalmente gastos estructurales, establecer una provisión a cuenta sin base real y reservar a la arrendadora la modificación unilateral de los conceptos imputables. Además, la cláusula es nula de pleno derecho por contravenir el art. 20.1 LAU, que exige determinar el importe anual de los gastos repercutidos a la fecha del contrato.

En consecuencia, los efectos de la nulidad son los propios de la restitución de todas las cantidades percibidas en aplicación de la cláusula nula, con los intereses correspondientes."

Lo expuesto junto con lo razonado en la sentencia de instancia, con las matizaciones en la presente realizadas, sin cuestionarse en esta alzada las consecuencias económicas derivadas de la nulidad de la cláusula, conlleva la desestimación del recurso de apelación y la confirmación de la resolución recurrida.

QUINTO.- En relación a las costas procesales de esta alzada, dada la desestimación del recurso de apelación procede su imposición a la parte apelante (art. 398 nº 1 LEC).

SEXTO.- La desestimación del recurso de apelación, conlleva de conformidad con lo dispuesto en el apartado 9 de la Disposición Adicional Decimoquinta de LOPJ en la redacción dada por la LO 1/2009 de 3 de noviembre, la pérdida del depósito constituido al efecto, el cual será transferido por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia a la cuenta de depósitos de recursos desestimados.

VISTOS los preceptos legales citados en esta sentencia y en la apelada, y demás pertinentes y de general aplicación.

FALLAMOS

Que desestimando el recurso de apelación interpuesto por el Procurador Sr. Ortega Azpitarte, en nombre y representación de Inmo Critería Arrendamiento, S.L.U., contra la sentencia dictada el día 20 de mayo de 2024 por la Ilma. Sra. Magistrada del Juzgado de Primera Instancia nº 11 de Bilbao, en los autos de Juicio Ordinario de Arrendamiento Urbano nº121/23 a que este rollo se refiere; debemos confirmar y confirmamos dicha resolución, con expresa imposición a la parte apelante de las costas de esta alzada.

Devuélvanse los autos al Juzgado del que proceden con testimonio de esta sentencia para su cumplimiento.

Transfírase por la Sra. Letrada de la Administración de Justicia el depósito constituido a la cuenta de depósitos de recursos desestimados.

Contra la presente resolución cabe recurso de CASACIÓN ante la Sala de lo Civil del Tribunal Supremo que habrá de fundarse en infracción de norma procesal o sustantiva, siempre que concurra interés casacional. El recurso se interpondrá por medio de escrito presentado en este Tribunal en el plazo de VEINTE DÍAS hábiles contados desde el día siguiente de la notificación (artículos 477 y 479 de la LEC).

Para interponer los recursos será necesario la constitución de un depósito de 50 euros en la forma determinada por la DA.15ª LOPJ, sin cuyos requisitos no serán admitidos a trámite. El depósito se constituirá consignando



dicho importe en la Cuenta de Depósitos y Consignaciones que este Tribunal tiene abierta en el Banco Santander con el número 4738 0000 00 071324. La consignación deberá ser acreditada al interponer los recursos (DA 15ª de la LOPJ).

Están exentos de constituir el depósito para recurrir los incluidos en el apartado 5 de la disposición citada y quienes tengan reconocido el derecho a la asistencia jurídica gratuita.

Así por esta nuestra sentencia, de la que se unirá certificación al rollo, definitivamente juzgando, lo pronunciamos, mandamos y firmamos.

PUBLICACION.- En el día de la fecha de su firma electrónica la anterior sentencia, firmada por las Magistradas que la han dictado, pasa a ser pública en la forma permitida u ordenada en la Constitución y las leyes, procediéndose seguidamente a su notificación a las partes. Doy fe.

La difusión del texto de esta resolución a partes no interesadas en el proceso en el que ha sido dictada solo podrá llevarse a cabo previa disociación de los datos de carácter personal que el mismo contuviera y con pleno respeto al derecho a la intimidad, a los derechos de las personas que requieran un especial deber de tutela o a la garantía del anonimato de las víctimas o perjudicados, cuando proceda.

Los datos personales incluidos en esta resolución no podrán ser cedidos, ni comunicados con fines contrarios a las leyes.