Fiscalización Local

ISSN 2659-3572

Un blog sobre administración local

IBI – Traslación de la titularidad catastral, del concesionario a comunidad propietarios

Publicado el 7 de enero de 2013

ENLACE PERMANENTE DE ESTA ENTRADA

https://www.fiscalizacionlocal.es/ibi-traslacion-de-la-titularidad-catastral-del-concesionario-a-comunidad-propietarios/

[subscribe2]

Imagen en la versión web

[1]Muy buenas, volvemos a la normalidad tras el parón navideño y que mejor que con un poco de jurisprudencia. Hoy queríamos poner en común una STS de 11 de octubre de 2012:

ROJ: **STS 6840/2012** [2]
Tipo Órgano: **Tribunal Supremo. Sala de lo Contencioso** Municipio: **Madrid** — Sección: **2** Ponente: **RAMON TRILLO TORRES** Nº Recurso: **2492/2010** — Fecha: **11/10/2012** Tipo Resolución: **Sentencia** Resumen: **Alteración de la titularidad catastral a efectos del Impuesto sobre Bienes Inmuebles.Comunidad de Usuarios:aparcamiento.Omisión de la audiencia.Concesión .**

Esta se pronuncia sobre la alteración de la titularidad catastral a efectos del IBI, en el caso de un aparcamiento subterráneo dado en concesión plantándose la controversia en los siguientes términos:

> Sí la Comunidad de Usuarios aquí recurrente podía ser considerada titular catastral a efectos del IBI del aparcamiento para residentes citado. En este sentido la sentencia impugnada, tras exponer el articulo 65 de la Ley de Haciendas locales (en la redacción dada al mismo por el articulo 22 de la Ley 14/2000), que determina que en los supuestos de una concesión administrativa sobre bienes inmuebles el sujeto pasivo del IBI es el titular de la misma y los apartados del Pliego de

> Condiciones que han de regir para la construcción y posterior de los Aparcamientos para Residentes que regulan la figura del concesionario y que en un primer termino recae sobre la Empresa a la que se adjudique su construcción, pasa a examinar si en el presente caso ha existido el cambio de concesionario (de la Constructora a la Comunidad de Usuarios de las plazas de aparcamiento), acordada por la Gerencia del Catastro.

La solución viene determinada por la sentencia objeto de recurso y que es asumida por presenten recogiéndose en su fundamento 4º:

> A la vista de lo que se dice en la sentencia recurrida esta Sala considera que, efectivamente, se produjo un cambio de concesionario pues, a tenor de lo dispuesto en el Pliego de Condiciones, una vez transmitido el uso de todos los aparcamientos a los residentes y la gestión del aparcamiento a la Comunidad de Usuarios, como ocurrió en el presente caso, debe entenderse que la empresa primera concesionaria a la que se adjudicó la construcción de los aparcamientos ha perdido todas las facultades de la concesión y que la Comunidad de Usuarios ha asumido la gestión del aparcamiento, razón que abona la tesis de la resolución judicial impugnada, puesto que el que el propio artículo 156 del Real Decreto legislativo 2/2000 , señalado como infringido en el recurso, establece que en la concesión «el empresario gestionará el servicio», de manera que la concesión administrativa supone que el concesionario ejerce una actividad y cuando esta actividad deja de ser ejercida, como es el caso, por el adjudicatario de la concesión la titularidad ha sido transmitida a quien de hecho, asume las funciones que originariamente tenía la empresa adjudicataria.
>
> En el caso concreto que nos ocupa, queda constatado: a) que aunque el Aparcamiento fue construido originariamente en régimen de concesión administrativa otorgada por el Ayuntamiento de Madrid, la actuación de la empresa constructora quedó en la práctica agotada con la construcción y posterior intermediación entre el Ayuntamiento y los vecinos residentes, pues, una vez ejecutadas y recibidas las obras y con independencia de la garantía contractual sobre la construcción, no ha existido por su parte explotación alguna del Aparcamiento; b) que la única contraprestación recibida en su día fue el precio aprobado por el propio Ayuntamiento por la construcción del aparcamiento, no habiéndose configurado ninguna compensación económica posterior por el coste que, en otro caso, le acarrearía a la empresa constructora la explotación de la concesión por un plazo de 75 años como es el que nos ocupa; c) que ha sido cedido el uso y disfrute a los vecinos residentes de la totalidad de las plazas de aparcamiento, con las condiciones contractuales impuestas por el Ayuntamiento; d) que, a su vez, fue constituida en su día la Comunidad de Usuarios y aprobados sus Estatutos, igualmente impuestos por el Ayuntamiento; e) que, sin embargo, no ha sido solicitado formalmente al Ayuntamiento por la empresa constructora el cambio de titularidad administrativa de la concesión a favor de la citada Comunidad de Usuarios, tal como se establece en el Pliego.

> Pues bien, debe considerarse que, en general y salvo determinados casos, las concesiones administrativas, como la que nos ocupa, son transmisibles por el concesionario dando cuenta de la misma al órgano otorgante, el cual queda obligado a aceptarla siempre que la concesión no sufra alteraciones en los requisitos que le eran de aplicación en su otorgamiento, entendiendo que se ha producido únicamente una mera sucesión o sustitución de un sujeto por otro sin alteración del objeto concesional. Por tanto, habrá que resolver, en el caso planteado, si para una concesión administrativa del tipo especial como la que nos ocupa (facilitar a los vecinos residentes de la zona una plaza de estacionamiento para su vehículo durante el período de concesión) y una vez que se ha procedido por el Ayuntamiento a la recepción de las obras de construcción del Aparcamiento, es condición indispensable para la efectividad de su transmisión la autorización formal del Ayuntamiento otorgante o solamente su conocimiento, dada la nueva figura específicamente creada para los Aparcamientos para Residentes como es la obligatoria Comunidad de Usuarios, en base a los derechos y obligaciones adquiridos por la misma y que se detallan en sus Estatutos. Ahora bien, el Pliego señala a su vez que, una vez constituida la Comunidad de Usuarios, el concesionario (la empresa constructora del Aparcamiento) vendrá obligado a solicitar al Ayuntamiento el cambio de titularidad de la concesión a favor de la Comunidad de Usuarios. Por tanto el fondo del asunto es determinar si en la concesión administrativa del tipo especial de la que nos ocupa, es condición indispensable para la efectividad de su transmisión la autorización formal por el Ayuntamiento o solamente se requiere la correspondiente constitución de la Comunidad de Usuarios indicada. Y en este sentido, la citada cláusula formalista del Pliego debe entenderse, no como un nuevo otorgamiento de la concesión que viene rigiendo, sino como un mero control de la misma por parte de la Administración otorgante, que ha quedado vinculada por la eficacia traslativa de responsabilidades desde la empresa concesionaria a la obligatoria Comunidad de Usuarios en el momento de constituirse, con los condicionantes señalados, al cumplirse los requisitos necesarios para su eficacia como son la sustitución de un sujeto por otro, establecido y validado por el Ayuntamiento a través del Pliego y de los Estatutos impuestos a la Comunidad, y la no alteración del objeto concesional, cual es facilitar a los vecinos residentes una plaza de estacionamiento para su vehículo durante el período de la concesión; lo cual suple y hace irrelevante,
> en consecuencia, la citada cláusula formalista al habilitarse así directamente al usuario real al uso privativo del bien de dominio público de que se trata; por tanto, no debe ser considerada como condición necesaria para la eficacia de la transmisión de la concesión especial que nos ocupa la posterior autorización por parte del Ayuntamiento, que no haría sino ratificar formalmente lo que ya previamente había establecido el propio Ayuntamiento en el Pliego de Condiciones en el cual queda patente su intención de transmitir la concesión administrativa de los Aparcamientos para Residentes a las correspondientes Comunidades de Usuarios; no sería aceptable, desde esta perspectiva, que el incumplimiento por la empresa constructora de una cláusula meramente formalista e interna del órgano otorgante de la concesión impida llevar a término la intencionalidad del propio órgano sobre la misma.

Enlaces citados

Direcciones de los enlaces incluidos en el texto.

[1] http://www.vega-sierra.es

[2] http://www.poderjudicial.es/search/index.jsp#

ENTRADA ORIGINAL

https://www.fiscalizacionlocal.es/ibi-traslacion-de-la-titularidad-catastral-del-concesionario-a-comunidad-propietarios/

Fiscalización Local · ISSN 2659-3572