



Dirección General de Coordinación Territorial

Servicio de Coordinación de Régimen Jurídico		Consulta	
Distrito:	TETUÁN	Identificador:	ICT-09-00197
Consulta:	Autorización para construcción de paso de vehículos al arrendatario del local cuando existe oposición expresa del propietario del mismo		
12/05/2009			



INFORME SOBRE CONSULTA DE COORDINACIÓN TERRITORIAL

Fecha: 12/05/2009

Datos de la Consulta

Identificador del proceso:	Fecha de recepción:	Formulada por el Distrito de:
CT-09-00197	22 de abril de 2009	TETUÁN
Asunto:	Autorización para construcción de paso de vehículos al arrendatario del local cuando existe oposición expresa del propietario del mismo	

TEXTO DE LA CONSULTA

Al objeto de enviar consulta sobre construcción de paso de vehículos al Servicio de Coordinación de Régimen Jurídico de la Dirección General de Coordinación Territorial, se adjunta el siguiente informe:

Objeto de la consulta: Concesión de autorización para la construcción de paso de vehículos al arrendatario del local al que da acceso el paso de vehículos cuando existe oposición expresa del propietario del mismo.

En primer término, se solicita la construcción de paso de vehículos por un arrendatario de un local que ejerce una actividad para la cual se requiere tener un paso de vehículos, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 9 de la Ordenanza Municipal Reguladora de los Pasos de Vehículos, que exige “Título de propiedad del inmueble al que da acceso el paso de vehículos o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del mismo y, en todo caso, los datos de identificación del propietario”.

Por otra parte, el propietario realiza alegaciones negándose a que se produzca dicha autorización, señalando que no puede autorizarse en contra de su voluntad, toda vez que en el caso de que en un futuro se tenga que suprimir puedan ser a su costa los gastos que ocasione, así como el pago de los recibos pendientes de la correspondiente Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local.

En base a todo lo anteriormente mencionado se solicita informe sobre:

- 1.- La validez jurídica de las alegaciones realizadas por el propietario.
- 2.- Si se puede conceder dicha autorización en contra de su voluntad.
- 3.- Si al dar de alta el paso de vehículos en GIIM se realizará a nombre del arrendatario o del propietario.
- 4.- Tratamiento Jurídico que debe darse a la solicitud de supresión del paso, una vez autorizado en su caso, por el propietario del local donde se ubica el referido paso de vehículos.

**INFORME**

Vista la consulta formulada por el Jefe del Departamento Jurídico del Distrito de Tetuán, se informa lo siguiente:

De la consulta efectuada surgen varias preguntas que parten de determinar si el arrendatario del local puede ser solicitante y titular de un paso de vehículos, por lo que en primer lugar nos referiremos para una mayor claridad sistemática en la exposición a la posibilidad de que el arrendatario del local pueda ser titular del paso de vehículos en contra de la opinión del propietario y posteriormente al resto de cuestiones que derivan de esta primera conclusión.

I.- SUJETOS HABILITADOS PARA SOLICITAR EL PASO DE VEHÍCULOS.

La Ordenanza Reguladora de los Pasos de Vehículos aprobada por Acuerdo del Pleno del Ayuntamiento de Madrid de 26 de abril de 2006 (OPV) tiene por objeto la regulación del régimen jurídico aplicable al aprovechamiento especial del dominio público municipal mediante pasos de vehículos, su construcción y las características de su señalización y de sus elementos accesorios.

El artículo 6 de la OPV establece que podrán solicitar la autorización para pasos de vehículos, entre otros *“los propietarios o quienes por cualquier título válido en derecho sean poseedores legítimos de los inmuebles a que den acceso dichos pasos o ejerzan las actividades a cuyo servicio se destinan los mismos.”* Un arrendatario constituye un poseedor legítimo.

Esto supone que, en el caso planteado por el Distrito, tanto el propietario del local como el arrendatario del mismo pueden solicitar y ser titulares de la autorización para el aprovechamiento del vado. A tal efecto el artículo 9.1.a) de la citada Ordenanza establece que el procedimiento se iniciará mediante la presentación de la solicitud a la que se acompañará entre otra documentación *“el título de propiedad del inmueble al que da acceso el paso de vehículos o cualquier otro que acredite la legítima ocupación del mismo y, en todo caso, los datos de identificación del propietario”*, permitiéndose por tanto la solicitud tanto por el propietario como por el arrendatario.

Los posibles desacuerdos que se plantean entre propietario y arrendatario pertenecen a la esfera jurídico-privada de ambos, cuestión en la que la Administración no debe intervenir.

Es cierto que, en cualquier caso, la concesión de vado se enmarca en el ejercicio de una facultad discrecional que tiene como finalidad regular la excepcionalidad del uso normal especial de bienes de dominio público que representan estas autorizaciones que se otorgan a título de precario. Pero no lo es menos el hecho de que su ejercicio debe contar con motivación a través de una sucinta referencia de



los hechos y de los fundamentos de derecho aplicables, evitando la arbitrariedad en el marco que exige el artículo 54.1.b) de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

La OPV establece una serie de elementos reglados suficientes que definen los supuestos de concesión o denegación de las autorizaciones y que no pueden ignorarse.

Por tanto, conforme establece el artículo 6 de la OPV, el arrendatario podrá solicitar (y obtener si lo solicitado es conforme con la normativa de aplicación) la autorización para la construcción del paso de vehículos siempre que acredite la legítima ocupación incluso en contra de la posición del propietario.

II.- POSICIÓN DEL PROPIETARIO DEL INMUEBLE EN EL EXPEDIENTE DE AUTORIZACIÓN Y CONSTRUCCIÓN O SUPRESIÓN DEL PASO DE VEHÍCULOS.

Partiendo de esta regulación el arrendatario aparecerá como titular del paso de vehículos y vinculado por ello a este Ayuntamiento por una relación jurídica concreta.

Con ello sin embargo no se ignora la figura del propietario del inmueble ya que éste mantiene una posición jurídica concreta en dicha relación, la de interesado directo conforme el artículo 31 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, del Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común al ser titular de derechos que puedan resultar afectados por la decisión que en el mismo se adopte.

Como tal le corresponden todas las posibilidades que se le atribuyen en los artículos 35 y siguientes de la misma norma por lo que deberá tenerse como parte en el procedimiento, poniéndosele de manifiesto el mismo a través del oportuno trámite de audiencia realizado conforme establece el artículo 84 de la citada Ley 30/1992, para que realice las oportunas alegaciones y aporte los documentos que considere convenientes en defensa de sus derechos.

Desde otro punto de vista, si bien la relación jurídica que mantienen propietario y arrendatario no puede ser objeto de interferencia por parte del Ayuntamiento, lo cierto es que, con carácter general, el artículo 30 en relación al artículo 23 de la Ley 29/1994 de 24 de noviembre de Arrendamientos Urbanos, y con similares términos la legislación aplicable anterior, establecen que el arrendatario no podrá realizar determinadas obras sin la autorización del propietario arrendador y sin perjuicio de la facultad de resolver el contrato, el arrendador que no haya autorizado la realización de las obras podrá exigir, al concluir el contrato, que el arrendatario reponga las cosas al estado anterior o conservar la modificación efectuada, sin que éste pueda reclamar indemnización alguna. Estas cuestiones se resolverán ante la jurisdicción ordinaria.



Por tanto, el propietario tiene la consideración de interesado legítimo en el procedimiento correspondiéndole la posición que definen los artículos 35 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

III.- POSICIÓN DEL PROPIETARIO EN LA RELACIÓN TRIBUTARIA DERIVADA DE LA CONSTRUCCIÓN O SUPRESIÓN DE UN PASO DE VEHÍCULOS.

La construcción y supresión de un paso de vehículos así como la utilización del mismo originan una serie de exacciones que señala el artículo 13 de la OPV y cuyo abono corresponde al contribuyente o, en su caso al sustituto del mismo, entendiendo por tal según el artículo 36.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria al “sujeto pasivo que, por imposición de la Ley y en lugar del contribuyente, está obligado a cumplir la obligación tributaria principal, así como las obligaciones formales inherentes a la misma”.

Cuando la solicitud de construcción y autorización para el uso se realice por el arrendatario no existe problema alguno, ya que en esos casos el solicitante deberá abonar dichos costes previamente a la retirada de la autorización.

El problema lo plantea el Distrito en relación al supuesto en que, cesado el arrendamiento, no se ha realizado por el arrendatario acción alguna para suprimir el paso de vehículos y puedan ser a costa del propietario los costes de supresión o el pago de los recibos pendientes de la Tasa por utilización privativa o aprovechamiento especial del dominio público local, al ser este propietario el sustituto del contribuyente.

Como ha señalado en varias ocasiones la Subdirección General de Servicios Jurídicos de Tributos de la Agencia Tributaria respecto de esta cuestión, “*El artículo 3 de la Ordenanza Fiscal reguladora de la Tasa por Utilización Privativa o Aprovechamiento Especial del Dominio Público Local, recogiendo prácticamente de forma literal lo dispuesto en el artículo 23.1.a) del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, determina que “son sujetos pasivos de la tasa, en concepto de contribuyentes, las personas físicas y jurídicas, así como las entidades a que se refiere el artículo 35.4 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que disfruten, utilicen o aprovechen el dominio público local en beneficio particular conforme a alguno de los supuestos previstos en el artículo anterior.”*

Por su parte, el artículo 4 de la misma ordenanza, también de acuerdo con la redacción del artículo 23.2 del texto refundido de la Ley reguladora de las Haciendas Locales, atribuye la condición de sustitutos del contribuyente de la tasa establecida por la utilización privativa o el aprovechamiento especial por entradas de vehículos o carruajes a través de aceras y por su construcción, mantenimiento, modificación o supresión, a “los propietarios de las fincas y locales a que den acceso dichas entradas



de vehículos, quienes podrán repercutir, en su caso, las cuotas sobre los respectivos beneficiarios.”

El sustituto del contribuyente, según el artículo 36.3 de la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria es “el sujeto pasivo que, por imposición de la Ley y en lugar del contribuyente, está obligado a cumplir la obligación tributaria principal, así como las obligaciones formales inherentes a la misma”.

El propietario tiene por tanto la condición de sustituto del contribuyente y viene obligado a abonar las exacciones correspondientes sin perjuicio de la facultad de repercutir las cuotas sobre los arrendatarios.

En cuanto a si debe darse de alta el paso de vehículos en GIIM a nombre del arrendatario o del propietario, el artículo 18.1.a) de la Ordenanza Reguladora de los Pasos de Vehículos establece que se censarán a nombre del titular de la autorización. En el presente supuesto el titular de la autorización será el peticionario de la misma.

En todo caso la aplicación informática mencionada permite incluir los datos solicitante de la autorización y del sustituto del contribuyente, en este caso del propietario.

IV.-TRATAMIENTO JURÍDICO QUE DEBE DARSE A LA SOLICITUD DE SUPRESIÓN DEL PASO.

Como ya se ha señalado, del artículo 6 de la OPV se deriva que podrá solicitar el paso de vehículos tanto el propietario como el arrendatario. El solicitante, una vez otorgada la autorización, tendrá la condición de titular de dicho paso.

El artículo 14, apartado a) establece que uno de los derechos de los que gozan los titulares de los pasos de vehículos es el de utilizar, en los términos y durante el plazo, en su caso, fijado en la correspondiente autorización.

El artículo 15, apartado d), por su parte, señala entre las obligaciones de los titulares de los pasos de vehículos la de “solicitar la baja o anulación del paso de vehículos cuando cese su utilización, debiéndose suprimir la señalización indicativa de la existencia del acceso y reponer, a su costa, el bordillo de la acera, en su caso, al estado inicial. La concesión de la baja o anulación tendrá lugar, una vez acreditado el cumplimiento de las anteriores obligaciones, por la Administración Municipal”.

Por ello es el titular del paso de vehículos el que debe solicitar la supresión del mismo. En el supuesto en que haya cesado la relación de arrendamiento, el propietario podrá realizar el cambio de titular a su nombre y suprimir el paso.



El problema que pudiera surgir del conflicto entre arrendatario y propietario debe solucionarse dentro de la esfera del Derecho Privado y ante la jurisdicción ordinaria tal como hemos señalado en los puntos anteriores.

V.- CONCLUSIONES.

A la vista de lo anteriormente señalado puede concluirse lo siguiente:

- a) Conforme establece el artículo 6 de la OPV el arrendatario podrá solicitar (y obtener si lo solicitado es conforme con la normativa de aplicación) la autorización para la construcción del paso de vehículos siempre que acredite la legítima ocupación, incluso en contra de la posición del propietario.
- b) El propietario tiene la consideración de interesado legítimo en el procedimiento correspondiéndole la posición y facultades que definen los artículos 35 y siguientes de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.
- c) En el ámbito jurídico tributario el propietario tiene la condición de sustituto del contribuyente conforme establece literalmente el apartado segundo del artículo 23 del Texto Refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo. Todo ello sin perjuicio de poder repercutir las cuotas sobre los respectivos beneficiarios, en su caso. Los pasos se censarán en la aplicación informática a nombre del titular de la autorización conforme determina el artículo 18.1.a) de la OPV.
- d) La solicitud de supresión del paso de vehículos debe realizarse por el titular del paso, que es quien ha solicitado la autorización. Los conflictos entre propietario y arrendatario deberán resolverse en el marco del Derecho Privado y ante la Jurisdicción Ordinaria.