A/A SANTANDER BANIF INMOBILIARIO F.I.I.
Avenida de Cantabria s/n
Edificio Pinar, Planta 1ª
28660 Boadilla del Monte
Madrid

ASUNTO: “TASA DE BASURAS”

Estimados señores,

Acusamos recibo del escrito del Administrador de la finca de su propiedad, fechado en noviembre de 2009, en el que manifiesta su intención de incrementar en xxx euros el recibo de alquiler de la vivienda arriba indicada, correspondiente al mes de diciembre, en concepto de repercusión de la tasa municipal por la prestación del servicio de gestión de residuos urbanos establecida por el Ayuntamiento de Madrid. Escrito en el que no se especifica el valor catastral de la vivienda a partir del cual han calculado dicho importe, ni recibo del Ayuntamiento solicitándolo.

Al respecto, me permito recordarles lo siguiente:
La Ordenanza Fiscal Reguladora de las Tasas por Servicios y Actividades Relacionadas con el Medio Ambiente de Madrid considera al Arrendador, en su artículo 8, como Sustituto del Contribuyente.
La definición de Sustituto del Contribuyente podemos encontrarla en el apartado 3 del artículo 36 de la Ley 58/2003 de 17 de Diciembre, General Tributaria:
“Es sustituto 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 sustituto podrá exigir del contribuyente el importe de las obligaciones tributarias satisfechas, salvo que la ley señale otra cosa.”

A este respecto, es determinante acudir a la Ley 29/1994, de 24 de noviembre, de Arrendamientos Urbanos, en la cual en el apartado 1 del artículo 20 dispone, en relación a los Gastos Generales y de Servicios Individuales:
“Las partes podrán pactar que los gastos generales para el adecuado sostenimiento del inmueble, sus servicios, tributos, cargas y responsabilidades que no sean susceptibles de individualización y que correspondan a la vivienda arrendada o a sus accesorios, sean a cargo del arrendatario […>.
Para su validez, este pacto deberá constar por escrito y determinar el importe anual de dichos gastos a la fecha del contrato.”
No aparece referencia alguna a este extremo en el Contrato de Arrendamiento, puesto que la Cláusula Octava del citado Contrato se refiere a los “gastos e impuestos”, y en ningún caso a las tasas. Y cito: “…se señala expresamente que los demás gastos y los impuestos que se deriven del presente contrato […> serán satisfecho por las partes conforme a lo dispuesto en la Ley”.
En cualquier caso, esta cláusula vuelve a remitirse a lo dispuesto en la Ley, cuya literalidad ya se ha puesto de manifiesto anteriormente, diciendo que “este pacto deberá constar por escrito”.

Por otro lado, el apartado 4 del artículo 17 de la misma Ley 29/1994 señala:
“El arrendador queda obligado a entregar recibo del pago, salvo que se hubiera pactado que éste se realice mediante procedimientos que acrediten el efectivo cumplimiento de la obligación de pago por el arrendatario.
El recibo o documento que lo sustituya deberá contener separadamente las cantidades abonadas por los distintos conceptos de los que se componga la totalidad del pago, y específicamente la renta en vigor.”

Por todo lo expuesto anteriormente se concluye que:
a) Está OBLIGADO AL PAGO EL ARRENDADOR, en virtud de la Ordenanza Municipal.
b) EL ARRENDADOR NO TIENE DERECHO A REPERCUTIR LA TASA AL ARRENDATARIO, por no haberse pactado expresamente así en el Contrato de Arrendamiento, según señala la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos.
c) EN NINGÚN CASO la Ley 29/1994 de Arrendamientos Urbanos HABILITA A CARGAR UN ÚNICO RECIBO con el importe de la renta y cualquier otro concepto adicional, tal y como manifiesta su Administrador en la comunicación remitida, ya que el artículo 17.4 de la citada ley obliga a que se haga por separado.

Por la presente les manifestamos nuestra firme oposición a sus intenciones, por lo que les rogamos se abstengan de cargar en nuestra cuenta corriente el importe correspondiente a la citada tasa. En caso contrario nos reservamos el derecho a emprender todas las acciones legales que consideremos oportunas en salvaguarda de nuestros legítimos intereses.

Atentamente,