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,

En el recibo correspondiente al alquiler del mes de diciembre de la vivienda [XXXXXXXXXXXXXXX], de la que soy inquilino, se ha incrementado el importe de manera unilateral por su parte, en base a la repercusión de la tasa municipal por la prestación del servicio de gestión de residuos urbanos establecida por el Ayuntamiento de Madrid, y además, han tratado ustedes de incluir el importe dentro del recibo de alquiler.

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:

1. Está OBLIGADO AL PAGO EL ARRENDADOR, en virtud de la Ordenanza Municipal.
2. **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.
3. 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 la acción emprendida por ustedes, lo que nos ha obligado a devolver el recibo **incorrectamente** domiciliado, habiendo abonado el importe correcto y correspondiente al mes de Diciembre en su cuenta corriente (0086 3207 46 0010056339), a nombre de SANTANDER BANIF INMOBILIARIO F.I.I., comprobante del mismo que les adjunto en esta comunicación.

Les rogamos se abstengan de volver a 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,