

**BASE DE DATOS DE Norma DEF.-**

Referencia: NFJ071989

**TRIBUNAL ECONÓMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL**

Resolución de 13 de noviembre de 2018

Vocalía 7.<sup>a</sup>

R.G. 743/2018

**SUMARIO:**

**IBI. Gestión. Titulares catastrales: alteración de la titularidad de la concesión administrativa de plazas de garaje.** La cuestión suscitada se plantea en relación con la conformidad o no a derecho del acuerdo de alteración de la titularidad, confirmado por el órgano gestor, en la medida en que la reclamante manifiesta su oposición y disconformidad con su inscripción como titular catastral del inmueble referenciado en virtud de un derecho de concesión administrativa que, a su juicio, no resulta acreditado al no haberse identificado el documento origen de la alteración que determine la finalización de la concesión administrativa original. Pues bien, en determinados supuestos, los pliegos que rigen la concesión establecen las condiciones y requisitos para el cambio de titularidad, por lo que habrá de estarse a lo establecido al efecto en cada uno de ellos. En este supuesto, la titularidad catastral como concesionario recae en la «Comunidad de usuarios del aparcamiento» al haberse transmitido el uso de todos los aparcamientos y su gestión a la citada comunidad. Los efectos catastrales de la alteración catastral de titularidad se producen desde la fecha en que queda acreditado que todas las plazas del aparcamiento de residentes habían sido ya cedidas a los usuarios y, por tanto, esta fecha debe considerarse como de alteración catastral. **(Criterio 1 de 1)**

**PRECEPTOS:**

RDLeg. 1/2004 (TR Ley Catastro Inmobiliario), arts. 9 y 17.

En la Villa de Madrid, en la fecha arriba señalada y en la reclamación económico-administrativa que pende de resolución en este Tribunal Central, interpuesta por D. **Mx...**, con NIF ..., en representación de la **COMUNIDAD DE USUARIOS GARAJE X...**, con NIF ... y domicilio a efectos de notificaciones en ..., contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición promovido contra el Acuerdo de alteración de la titularidad dictado por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid, el 25 de agosto de 2016, en relación con el bien inmueble de referencia catastral ...

**ANTECEDENTES DE HECHO****Primero.**

El 25 de agosto de 2016 la Gerencia Regional del Catastro de Madrid dictó, en el marco de un procedimiento de "solicitud de baja de titularidad catastral", un Acuerdo de alteración de titularidad (expediente .../11; documento ...) por el que, "vista la solicitud de baja de titularidad catastral presentada por **Z..., S.A.**" y, una vez realizadas las comprobaciones oportunas, se resolvía inscribir como titulares del inmueble referenciado a la "**Cdad cesionarios aparcamientos X... n° ... de ...**", con un derecho de Concesión administrativa y al Ayuntamiento de Madrid, con un derecho de Propiedad Plena. Se indicaba, además, en el Acuerdo, que "*dichas alteraciones tendrán efectos en el Catastro Inmobiliario desde el 29 de diciembre de 2009*".

**Segundo.**

No conforme con el citado Acuerdo, notificado el 11 de octubre de 2016 según el acuse de recibo incorporado al expediente, y siendo el mismo "*la causa de importantes perjuicios para la Comunidad, en particular los derivados de la gestión tributaria correspondiente a la citada resolución de titularidad*", el 11 de noviembre siguiente la interesada interpuso un recurso de reposición en el que, en síntesis, alegaba:

-Incumplimiento de derechos en el procedimiento, pues *“la imposibilidad de acceder a la máxima expresión de la participación del interesado en el procedimiento, el trámite de audiencia, que conecta de forma directa con el derecho constitucional de defensa del artículo 24 de la Constitución, es en este punto claro y palmario, produciendo una efectiva y material indefensión a esta parte”* por lo que invoca la nulidad del acto dictado y el procedimiento administrativo.

-Respecto a la notificación del Acuerdo de alteración, entiende la interesada que, *“desde que según se indica en la notificación recibida, el acto administrativo de alteración de la titularidad no se ha producido en tiempo ni forma, pues se indica que este acto tendrá efectos catastrales desde el 29 de diciembre de 2009, fecha a toda vista extemporánea y claramente perjudicial para los intereses y derechos de la Comunidad”* y, atendiendo a la fecha de notificación es claro y evidente que también se vulneran los plazos establecidos para notificar los actos administrativos de este procedimiento, por lo que carece de eficacia y validez.

-Falta de identificación del documento de alteración; se aduce incumplimiento de lo dispuesto en la Circular 06.01/2013P de la Dirección General del Catastro pues, en la comunicación del acto y de la información que se puede observar en la página Web del Catastro con el correspondiente CSV, no está identificado el documento administrativo que debe constar para producir el origen de la alteración catastral impugnada.

-Y, finalmente, sobre el procedimiento de modificación de datos catastrales, con invocación de la Circular 13.03/2006, de 14 de diciembre, sobre tramitación del procedimiento de incorporación mediante solicitud, señala que el objeto de la solicitud es la cancelación o modificación de la inscripción efectuada a favor del solicitante lo que, en el presente caso, no se ha realizado ya que adolece de la documentación que determine la finalización de la concesión administrativa original, que hasta la fecha debe seguir ostentando la mercantil que construyó y explota la concesión, ya que *“no ha finalizado la concesión inicial al 100% de la misma puesto que Z sigue teniendo como titular plazas de garaje en el inmueble objeto de alteración”* como ponen de manifiesto los documentos judiciales que aporta, relativos al procedimiento instado ante el Juzgado de Primera Instancia sobre una petición de proceso monitorio sobre gastos comunes en régimen de propiedad horizontal contra **D. Px...**, usuario de la plaza de garaje ... del controvertido P.A.R. sito en ...; aclara, además, la interesada que la mercantil **“Z”** se subroga en los derechos y obligaciones de **W, S.A.** que es la concesionaria para la construcción y explotación del inmueble, *“por tanto el pliego de condiciones, que aporta, que fijó dicha concesión inicial otorgada por el Ayuntamiento a esta mercantil y que rige como condición contractual entre las partes, fija claramente la obligación que tiene el concesionario inicial de solicitar y comunicar a la comunidad de usuarios del inmueble cualquier acto que inicie una modificación de la titularidad de la citada concesión, hecho este que no se ha producido”*. Por todo ello, concluye la interesada que no se ha cumplido con lo fijado en la Circular sobre la documentación que debe acompañar a la solicitud de cambio de titularidad, debiendo dejar lo actuado sin validez alguna.

### Tercero.

El 10 de enero de 2017, *“ante el silencio administrativo obtenido por recurso previo de reposición interpuesto ante la Gerencia Regional del Catastro”* la interesada formula reclamación económico-administrativa contra la notificación y Acuerdo de alteración de la titularidad catastral de 25 de agosto de 2016, correspondiente al expediente catastral .../11, que inscribe a la **Comunidad de Usuarios Garaje X...** como titular catastral de un derecho de concesión administrativa, por no encontrarla ajustada a derecho y ser lesiva para los intereses de la Comunidad. Así, reitera en esencia las alegaciones aducidas en el citado recurso de reposición indicando, además, que han existido resoluciones anteriores del Tribunal Económico-Administrativo Regional de fecha 27 de febrero de 2001 que señalaban que en los ejercicios 1997 y 1998 no era aplicable a la Comunidad reclamante la titularidad del Impuesto sobre Bienes Inmuebles; que el 29 de abril de 2003 se ordenó por la Gerencia Regional el cambio de titularidad del inmueble a **W, S.A** con fecha de alteración 31 de diciembre de 2000; y que, en resolución de 16 de mayo de 2003 de la mencionada Gerencia, dictada en cumplimiento de lo dispuesto en el fallo del Tribunal Regional de 25 de septiembre de 2002, se declara la no titularidad como sujeto pasivo del Impuesto sobre Bienes Inmuebles por los ejercicios 1998 a 2000 de la Comunidad de Usuarios.

Por todo lo expuesto, finaliza su escrito con la solicitud de que se tenga por interpuesta la reclamación económico-administrativa contra la notificación y el Acuerdo impugnado instando, en primer lugar, a anular los mismos al no haberse realizado el procedimiento administrativo con todas las garantías y derechos que la Ley determina e incumpliendo con las obligaciones que existen en los procesos de alteración catastral de inmuebles y, por tanto, no cabe constituir a la Comunidad de Usuarios sujeto de la titularidad catastral del inmueble referenciado

conforme a la normativa vigente en la Ley de Haciendas Locales, Ley General Tributaria y Ley del Catastro Inmobiliario. Y, además, de forma subsidiaria y para el caso de que no prospere lo solicitado en el suplico anterior, se aprecie la anulabilidad del procedimiento recurrido por las razones expuestas en el literal de los fundamentos de derecho y se tomen las medidas y acciones fijadas para determinar la anulabilidad en su caso.

#### Cuarto.

Con fecha 18 de septiembre de 2017, la Gerencia Regional del Catastro de Madrid ha dictado finalmente resolución (expediente .../16; documento ...) por la que se desestima el recurso de reposición interpuesto, confirmando el acto impugnado por el que “se procedió a la alteración catastral consistente en dar de baja en el Catastro Inmobiliario a la empresa Z... S.A. como titular catastral en su condición de concesionaria del aparcamiento de residentes denominado X... y dar de alta en dicha condición a la Comunidad de Usuarios tras comprobarse que, a fecha 29 de diciembre de 2009, todas las plazas de aparcamiento habían sido cedidas a los usuarios”, con fundamento en que:

*“En relación con la cuestión de fondo, la Audiencia Nacional ha dictado numerosas sentencias, como las de 16 de septiembre de 2009 (...); 8 de octubre de 2009 (...); 22 de octubre de 2009 (...); de 28 de octubre (...), y de 2 de diciembre de 2009 (...). Todas ellas analizan la titularidad catastral de los aparcamientos para residentes ubicados en la ciudad de Madrid y en ellas se establece, confirmando las previas resoluciones del Tribunal Económico Administrativo Central, que la titularidad catastral como concesionario recae en la Comunidad de Usuarios del aparcamiento. Algunas de estas sentencias han sido confirmadas por el Tribunal Supremo en sus recientes Sentencias de 28 de junio y de 11 de octubre de 2012.*

*En dichas sentencias, literalmente se establece: «(...)».*

*Como señala el recurrente, la resolución de fecha 25 de agosto de 2016 del Gerente Regional del Catastro de Madrid, ahora recurrida, les ha sido notificada el 11 de octubre de 2016, y en dicha resolución se señala que los efectos catastrales de la alteración catastral de titularidad se producen desde el 29 de diciembre de 2009, fecha en la que queda acreditado que todas las plazas del aparcamiento de residentes habían sido ya cedidas a los usuarios y, por tanto, esta fecha ha de considerarse como de alteración catastral de acuerdo con el criterio establecido por la Audiencia Nacional y ratificado por el Tribunal Supremo en las sentencias anteriormente señaladas.*

*No obstante lo anterior, con fecha 31 de julio de 2017, se volvió a solicitar informe a la Subdirección General de Aparcamientos del Ayuntamiento de Madrid sobre si todas las plazas de aparcamiento habían sido cedidas a los usuarios, a la vista de las dudas que planteaba la cesión de la plaza nº ..., contestando dicho Departamento el 4 de agosto que, de acuerdo con su base de datos, todas las plazas han sido transmitidas.*

*En relación con la alegación efectuada respecto a que la falta de un trámite de audiencia, previo a dictar la resolución catastral, ha causado indefensión al interesado, debe traerse a colación la doctrina del Tribunal Supremo que considera que la omisión de determinados trámites, no pueden constituir, “a priori” un defecto invalidante del procedimiento, pues sólo si de tales omisiones o defectos pudiera derivarse una situación de indefensión para el interesado, procedería, entonces, la declaración de nulidad del acto impugnado.*

*En este mismo sentido, señala la Audiencia Nacional, en Sentencia de 25 de marzo de 2004 (Sala Tercera, Sección Segunda, Rec. núm. 154/2002) que “para formular un pronunciamiento sobre la trascendencia que el vicio procedimental haya podido ocasionar a la esencia misma del acto administrativo habrá que tener en cuenta la relación existente entre el defecto de forma y la decisión de fondo adoptada por el acto recurrido y ponderar, sobre todo, lo que habría podido variar el acto administrativo origen del recurso, en caso de observarse el trámite omitido.*

*En lo que al recurso que examinamos interesa, la decisión de fondo hubiera sido la misma”.*

### FUNDAMENTOS DE DERECHO

#### Primero.

Concurren los requisitos de competencia, legitimación, plazo y cuantía establecidos en la Ley 58/2003, de 17 de diciembre, General Tributaria, que son presupuesto para la admisión a trámite de la presente reclamación.

#### Segundo.

La cuestión suscitada se plantea en relación con la conformidad o no a derecho del Acuerdo de alteración de la titularidad de 25 de agosto de 2016, confirmado por el órgano gestor en su resolución desestimatoria del recurso de reposición interpuesto, en la medida en que la reclamante manifiesta su oposición y disconformidad con su inscripción como titular catastral del inmueble referenciado en virtud de un derecho de concesión administrativa que, a su juicio, no resulta acreditado al no haberse identificado el documento origen de la alteración que determine la finalización de la concesión administrativa original, debiendo mantenerse, por ello, como titular catastral del mismo a "Z" al seguir siendo éste titular de plazas de garaje en dicho inmueble. Aduce, además, la existencia de determinados defectos en el procedimiento administrativo tramitado al efecto que determinan su nulidad, o anulabilidad, tales como la omisión del preceptivo trámite de audiencia y la vulneración de los plazos establecidos para su notificación, siendo la fecha de efectos catastrales determinada extemporánea y perjudicial para sus intereses y derechos.

### Tercero.

El artículo 9 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario, aprobado por Real Decreto Legislativo 1/2004, de 5 de marzo, establece que son titulares catastrales las personas naturales y jurídicas dadas de alta en el Catastro Inmobiliario por ostentar, sobre la totalidad o parte de un bien inmueble, la titularidad de alguno de los siguientes derechos: propiedad plena o menos plena, concesión administrativa sobre el bien inmueble o sobre los servicios públicos a que se halle afecto, de superficie o de usufructo, y cuando alguno de ellos pertenezca pro indiviso a una pluralidad de personas, la titularidad catastral se atribuirá a la comunidad constituida por todas ellas.

Con relación a las específicas circunstancias que se plantean en el presente supuesto, que exigen la necesidad de establecer la figura del concesionario, ya ha tenido ocasión de pronunciarse este Tribunal en anteriores resoluciones, entre ellas la de 17 de septiembre de 2015 en la que se señalaba que *"En determinados supuestos, los pliegos que rigen la concesión establecen las condiciones y requisitos para el cambio de titularidad de la concesión administrativa de los aparcamientos de residentes, por lo que habrá que estar a lo establecido al efecto en cada uno de ellos"*. En este mismo sentido se ha manifestado tanto la Audiencia Nacional como el Tribunal Supremo, que en sus sentencias de 28 de junio de 2012 y 11 de octubre de 2012, a las que ya se refiere el centro gestor en su resolución, dispone que: *"La cuestión se centra adecuadamente en el inicio del Fundamento Tercero de la sentencia recurrida de la Audiencia Nacional, ya que se refiere a resolver si la entidad actora, es decir, la Comunidad de Usuarios del aparcamiento, puede ser considerada titular catastral a efectos del IBI del aparcamiento objeto de autos. (...) Para establecer la figura del concesionario hemos de acudir al Pliego de Condiciones una copia del cual obra en autos"*.

Además, respecto a las cuestiones aquí debatidas, continúa la citada sentencia razonando que:

*"El primer problema, pues, que ha de tratarse es el de si ha existido el cambio de concesionario que afirma la Administración.*

*Todas las partes en el presente recurso afirman que no se ha formalizado la transmisión de la concesión, pero mientras la Administración entiende que se ha producido dicha transmisión a favor de la recurrente de hecho - TEAC-- o que se ha operado un transmisión real --contestación a la demanda--, la actora entiende que la cesión de la concesión no puede entenderse producida en tanto la misma no se realice formalmente.*

*El artículo 114 del Real Decreto Legislativo 2/2000 -aplicable al supuesto de autos pues los hechos que enjuicamos se producen con anterioridad a la entrada en vigor de la Ley 30/2007 - exige para la cesión de contratos con la Administración pública, la previa autorización de ésta y la formalización de la misma en escritura pública.*

*El pliego de condiciones distingue dos supuestos, el primero, que se hayan cedido los derechos de la concesión de alguna o algunas de las plazas de aparcamiento en cuyo caso requiere aprobación del Ayuntamiento --apartado 1.4º--, el segundo, que se hayan cedido el uso del 10% de las plazas, en cuyo caso existe obligación de constituir la Comunidad de Usuarios, que podrá asumir la titularidad de la concesión --apartado V.4.c) y d) --.*

*Pues bien, el primer requisito, autorización expresa para la cesión por parte de la Administración, ha de entenderse desde la perspectiva del proceso previsto en el pliego de condiciones. El propio Ayuntamiento ha establecido la obligatoriedad de constituir una Comunidad de Usuarios, entre cuyas facultades expresamente se reconoce la de asumir la titularidad de la concesión. Por otra parte, una vez transmitido el uso de todos los aparcamientos a los residentes y la gestión del aparcamiento a la Comunidad de Usuarios --como en el presente*

caso-- resulta evidente que el ejercicio de las facultades de la concesión ha pasado a la Comunidad; se ha producido una transmisión real de la concesión, al cederse la gestión y uso de los bienes que la tienen por objeto. Así las cosas, haciendo una interpretación conjunta de las condiciones del Pliego y del artículo 114 del Real Decreto Legislativo 2/2000, la Sala de instancia llega a las siguientes conclusiones:

1. si se transmite la concesión sobre determinadas plazas de garaje es necesaria la autorización del Ayuntamiento concedente,
2. una vez transmitidas el 10% del uso de las plazas, la Comunidad, cuya constitución es entonces obligatoria, puede asumir la titularidad de la concesión previa la misma autorización,
3. **pero cuando se ha cedido el uso de todas las plazas de garaje y la Comunidad ha asumido la gestión del aparcamiento, la entidad originariamente adjudicataria ha perdido todas las facultades de la concesión que han sido asumidas por la Comunidad** -- los residentes tienen el uso de las plazas, pero la gestión del aparcamiento, facultad propia de la concesión, la ostenta la Comunidad-- **lo cual implica necesariamente la transmisión de la concesión**, para la que el Ayuntamiento ha dado su autorización implícita en el Pliego de Condiciones, que obliga tanto a la Administración concedente como al particular concesionario, al establecer precisamente este proceso como el propio de la realización y explotación de la obra de aparcamiento, cuya finalidad declarada es el uso de cada plaza de garaje por los residentes de la zona, constituidos en Comunidad de Usuarios. Este diseño supone una autorización, por actos inequívocos, por parte de la Administración para que la Comunidad asuma la titularidad de la concesión. Pero además, una vez producida la efectiva gestión por parte de la Comunidad de Usuarios, nada opone el Ayuntamiento a ello, lo que unido a la previsión contenida en el Pliego nos lleva a concluir que tal autorización se ha concedido por actos que manifiestan indubitadamente la voluntad del Ayuntamiento.

En segundo lugar, el requisito de formalización en escritura pública, no se ha venido entendiendo como un requisito ad solemnitatem, sino como una condición de oponibilidad a la Administración de la transmisión --así lo entiende el Consejo de Estado en su Resolución 805/1996 de 1 de julio--; por ello, aún sin la escritura pública la transmisión es válida, y, en este caso, oponible al Ayuntamiento pues la transmisión se ha producido una vez cumplidas las previsiones al efecto previstas en el pliego de condiciones.

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 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.**

Como ponía de relieve la resolución del TEAR de Madrid de 20 de marzo de 2007, dictada en la reclamación num. NUM003, la concesión y titularidad de los elementos tributarios que constituyen los Aparcamientos para Residentes tienen unas características singulares que las diferencian claramente de las concesiones administrativas en general, como son, entre otras y según los Pliegos de Condiciones que han regido: (...)

d) que según el Pliego de Condiciones, una vez constituida la citada Comunidad de Usuarios, el concesionario queda obligado a solicitar formalmente del Ayuntamiento el cambio de titularidad de la concesión a favor de la misma, de lo que se desprende que es intención del Ayuntamiento impulsar la transmisión de la concesión a las diversas Comunidades de Usuarios.

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, entendiéndose 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.**

En conclusión y para este caso concreto, procede declarar, en base a los artículos 61 y 65 de la Ley 39/1988, que presuponen para el IBI una relación directa del sujeto pasivo con el bien objeto de la imposición, que constituida la Comunidad de Usuarios del Aparcamiento para Residentes de que se trata, debe ser ésta considerada como sujeto pasivo del IBI que recaiga en el ejercicio 2006 y siguientes sobre el citado inmueble.

Lo contrario sería dejar al arbitrio de la Comunidad de Usuarios la solicitud del cambio de titularidad y el abono o no del IBI, sometiendo el cumplimiento de su obligación a una condición que dependería de su sola voluntad. (...)"

Consta en el expediente administrativo remitido un documento, aportado por la interesada, que hace referencia al resumen del Pliego de Condiciones del Aparcamiento de ..., que fijó la concesión inicial otorgada por el Ayuntamiento a **W, S.A.** (en cuyos derechos y obligaciones se subroga la mercantil **Z**) en cuya cláusula 13.- Titulares del derecho de cesión de uso" se apunta que "Tendrán derecho a la adquisición del uso de las plazas del

*aparcamiento de residentes las personas físicas que residan de hecho y figuren empadronadas en el Área de Atracción fijada y acrediten su condición de tales con los documentos que exija el Ayuntamiento”; cláusula 14.- Contratos de cesión: “El contrato de cesión de uso de las plazas de aparcamiento de residentes, se suscribirá entre el concesionario municipal y los residentes que lo hubieran solicitado y resulten seleccionados por el Ayuntamiento de Madrid con arreglo a las normas que más adelante se señalan” y la **cláusula 36.- Comunidad de Usuarios** que establece que “En días inmediatamente anteriores a la puesta en servicio de los aparcamientos, el concesionario convocará a los vecinos que hayan formalizado contrato de compra de derecho de uso de plazas de estacionamiento para constituir la comunidad de usuarios. **Una vez puestos en servicio los aparcamientos y cuando se hubiere constituido la Comunidad de Usuarios, el concesionario vendrá obligado a solicitar al Ayuntamiento el cambio de titularidad de la concesión a favor de la Comunidad de Usuarios, si así lo solicitara ésta”.***

A mayor abundamiento, frente a las alegaciones deducidas, según indica el centro gestor en su resolución de 18 de septiembre de 2017, transcrita en el antecedente de hecho cuarto, “con fecha 31 de julio de 2017, se volvió a solicitar informe a la Subdirección General de Aparcamientos del Ayuntamiento de Madrid sobre si todas las plazas de aparcamiento habían sido cedidas a los usuarios, a la vista de las dudas que planteaba la cesión de la plaza nº ..., **contestando dicho Departamento el 4 de agosto que, de acuerdo con su base de datos, todas las plazas han sido transmitidas”.**

En coherencia con todo lo expuesto, no resulta posible acoger las alegaciones formuladas por la interesada a este respecto procediendo su desestimación.

#### **Cuarto.**

Sentado lo anterior, por lo demás, cabe señalar en cuanto a los defectos procedimentales esgrimidos que, como acertadamente fundamenta la citada resolución del recurso de reposición, conforme a la doctrina del Tribunal Supremo, entre otras, en sus sentencias de 30 de mayo y 11 de julio de 2003, la omisión del trámite de audiencia únicamente tiene relevancia constitucional como vicio invalidante de la resolución dictada en un procedimiento administrativo cuando tales omisiones impidan realmente a la interesada articular su defensa de forma efectiva, lo que no ha ocurrido en el presente supuesto.

Y, finalmente, conviene mencionar, por lo aducido en las alegaciones que pone en relación la notificación de la alteración con la fecha de efectos catastrales que se le atribuye a la misma, que el artículo 17 del texto refundido de la Ley del Catastro Inmobiliario prescribe, en relación con la notificación y eficacia de los actos dictados en los procedimientos de incorporación mediante declaración, comunicación y solicitud, que éstos tendrán efectividad al día siguiente a aquel en que se produjeron los hechos, actos o negocios que originaron la incorporación catastral, con independencia del momento en que se notifiquen.

Por todo lo expuesto,

**EL TRIBUNAL ECONOMICO-ADMINISTRATIVO CENTRAL, EN SALA**, en la reclamación interpuesta en representación de la **COMUNIDAD DE USUARIOS GARAJE X...**, contra la desestimación por silencio administrativo del recurso de reposición promovido contra el Acuerdo de alteración de la titularidad dictado por la Gerencia Regional del Catastro de Madrid el 25 de agosto de 2016, (expediente .../11; documento ...)

#### **ACUERDA:**

Desestimarla.

Fuente: Sitio web del Ministerio de Hacienda y Función Pública.