

## CONSULTA JURIDICA /2001.

**FORMULADA:** JUNTA MUNICIPAL DEL DISTRITO DE VILLA DE VALLECAS

**FECHA:** 12 de febrero de 2003

**ASUNTO:** IMPOSICION DE SANCIONES PREVISTAS EN LA LEY 9/2001 EN EL CASO DE INCUMPLIMIENTO DE UNA ORDEN DE EJECUCION

---

### **TEXTO DE LA CONSULTA:**

*"Con motivo de la reciente aprobación de la nueva Ordenanza de conservación, rehabilitación y estado ruinoso de las edificaciones se han suprimido las multas coercitivas por incumplimiento del deber de conservación de los propietarios, entendiendo que deben ser impuestas sólo aquellas sanciones previstas en la Ley 9/2001."*

*Dado que el art. 170.2.b) de la citada Ley determina la imposición de las sanciones previstas en la misma, ruego nos informe qué sanciones de las previstas en la Ley 9/2001 pueden imponerse en el caso de incumplimiento de una orden de ejecución."*

### **INFORME:**

Vista la consulta formulada por el Jefe de la Oficina Municipal de la Junta Municipal de Distrito de Villa de Vallecas, se informa lo siguiente:

#### **1.- Medidas frente al incumplimiento de una orden de ejecución.**

Tal y como se señala en la consulta planteada, las multas coercitivas inicialmente reguladas en el art. 16 de la Ordenanza sobre Conservación, Rehabilitación y Estado Ruinoso de las Edificaciones de 28 de enero de 1999 (O.C.R.E.R.E.), han sido eliminadas tras la nueva redacción dada a la Ordenanza por la modificación aprobada inicialmente el 25 de julio de 2002 y publicada en el B.O.C.M. de 22 de noviembre de 2002.

Tras esta modificación, las posibilidades de reaccionar frente al incumplimiento injustificado de una orden de ejecución se recogen en los arts. 21 O.C.R.E.R.E. y 170.2 de la Ley del Suelo de la Comunidad Autónoma de Madrid 9/2001 de 17 de julio (L.S.C.A.M.) y consisten en :

- Ejecución subsidiaria a costa del obligado y hasta el límite del deber normal de conservación.
- Imposición de las sanciones previstas en la L.S.C.A.M.

- Subsidiariamente, declaración del inmueble en situación de ejecución por sustitución, sin necesidad de su inclusión en área delimitada al efecto, para la aplicación del régimen previsto en los arts. 162 y ss. L.S.C.A.M.

- Expropiación por incumplimiento de la función social de la propiedad.

A ellas ha de añadirse, a juicio de este Departamento, una medida más, como es la posibilidad de reaccionar frente a este incumplimiento mediante la imposición de la multa por desobediencia prevista en el art. 8.3 de la Ley Especial del Municipio de Madrid aprobada por Decreto 1674/1963 de 11 de julio, por importe de 10.000.-Ptas (60.010.-€), concibiendo dicha multa por desobediencia como una multa coercitiva.

De las medidas indicadas, la multa por desobediencia es escasamente efectiva, dada su reducida cuantía, mientras que la expropiación forzosa y la ejecución por sustitución no se encuentran entre las atribuciones delegadas en los Concejales Presidentes de las Juntas Municipales de Distrito; por lo tanto, las medidas a adoptar por la Junta Municipal frente a este incumplimiento quedan reducidas a dos, la ejecución sustitutoria y la imposición de sanciones, quedando a elección de la Junta Municipal optar por una u otra, según establecen los arts. 21.2 y 24.2 O.C.R.E.R.E.

## **2.- Sanción a imponer por el incumplimiento de una orden de ejecución.**

La O.C.R.E.R.E. no tipifica como infracción administrativa el incumplimiento de una orden de ejecución, mientras que la remisión que hace el art. 170.2 L.S.C.A.M. a la “*imposición de las sanciones previstas en la presente Ley*” es un tanto equívoca, pues este tipo de infracción no aparece claramente tipificado en la misma.

Como se sabe, la L.S.C.A.M. establece que en el Capítulo III de su Título V un régimen sancionador general y otro específico, declarando el art. 211.1 la prevalencia del régimen específico sobre el general.

Dentro del régimen específico, el único precepto que hace referencia al incumplimiento de órdenes de ejecución es el art. 230, que establece una sanción de 6.000 a 300.000 € para “*El incumplimiento de las obligaciones asumidas de conservar y mantener las obras de urbanización y sus instalaciones. La cuantía de esta multa será proporcional al grado de deterioro o abandono de los elementos de la urbanización producido por el incumplimiento.*”

Fuera de este supuesto, referido única y exclusivamente a las obras de urbanización, no existe ninguna otra referencia al incumplimiento del deber de conservación o de órdenes de ejecución dentro del régimen específico, por lo que ha de acudirse al régimen general.

Dentro del régimen general, el incumplimiento de una orden de ejecución tampoco aparece tipificado expresamente; pudiera plantearse su posible tipificación en el art. 204.3.c) L.S.C.A.M. que califica como infracciones graves “*los incumplimientos con ocasión de la ejecución del planeamiento urbanístico, de deberes y obligaciones impuestos por esta Ley y, en virtud de la misma, por los instrumentos de planeamiento, gestión y ejecución o asumidos voluntariamente mediante convenio, salvo que se subsanen voluntariamente tras el primer requerimiento formulado al efecto por la Administración, en cuyo caso tendrán la consideración de leves*”, previéndose para esta infracción en el art. 207.b) una sanción de 30.001 a 600.000.-€.

Aunque el incumplimiento de una orden de ejecución pudiera ser incardinable en este precepto (en tanto que el deber de conservación es un deber impuesto por la L.S.C.A.M., y por las Normas Urbanísticas del Plan General de 1997), parece que con esta redacción se quiere hacer referencia al incumplimiento de otro tipo de deberes legales o asumidos voluntariamente, que van vinculados al proceso de ejecución del planeamiento urbanístico y de la gestión urbanística, cuyo cumplimiento se produce precisamente durante la fase de la gestión urbanística, pero no con posterioridad una vez terminada la gestión urbanística y realizada la edificación, como ocurre en el caso del incumplimiento de las órdenes de ejecución sobre edificaciones ya terminadas.

Por otra parte ha de tenerse en cuenta la elevada sanción (de 30.001 a 600.000.-€) que ha de imponerse por la comisión de esta infracción, sanción que habrá de imponerse en su grado máximo (600.000.-€) si concurre alguna de las circunstancias agravantes del art. 206 L.S.C.A.M., conforme establece el art. 208 L.S.C.A.M. al regular la graduación de las sanciones. La aplicación de esta sanción es evidentemente desproporcionada para el incumplimiento del tipo de órdenes de ejecución que se decretan en las Juntas Municipales, que no se refieren a deficiencias estructurales (más aun si concurre una circunstancia agravante del art. 206 L.S.C.A.M., que obliga a imponer una sanción de 600.000.-€) y constituiría una reacción administrativa desmedida ante la no realización de obras que ni siquiera afectan a la seguridad estructural del edificio.

Por estos dos motivos, este Departamento considera que el incumplimiento de una orden de ejecución decretada por el Concejal Presidente de una Junta Municipal de Distrito, al no poder encuadrarse en ninguno de los preceptos anteriormente citados, ha de calificarse como una infracción leve de las tipificadas residualmente en el art. 204.4 L.S.C.A.M. “*Son infracciones leves las acciones u omisiones no comprendidas en los números anteriores*”, a la que corresponde una sanción de 600 a 30.000.-€, según el art. 207.a) L.S.C.A.M.

### **3.- Conclusiones.**

- El incumplimiento del deber de conservación en las obras de urbanización se sanciona con multa de 6.000 a 300.000.-€ según el art. 230 L.S.C.A.M.
- El incumplimiento de una orden de ejecución decretada por el Concejal Presidente de una Junta Municipal de Distrito ha de considerarse una infracción urbanística leve de las tipificadas en el art. 204.4 L.S.C.A.M., a la que corresponde una sanción de 600 a 3.000.-€, conforme al art. 207.a) L.S.C.A.M., sanción que deberá graduarse de conformidad con lo previsto en el art. 208 L.S.C.A.M.