

Divendres, 13 de gener de 2017

ADMINISTRACIÓ LOCAL**Ajuntament de Sant Llorenç Savall****ANUNCI**

Pel present es fa saber que per Resolució de l'Alcaldia de l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall del dia 30 de desembre de 2016 (Decret núm.: 474/2016), s'ha aprovat la Instrucció de Servei per a l'aplicació de les multes coercitives no sancionadores previstes a l'article 113 de la Llei 18/2007, de 28 de desembre, del Dret a l'Habitatge, relatives als expedients per a la utilització anòmla dels habitatges consistents en la seva desocupació permanent.

El que es fa saber d'acord amb el que estableix l'article 6 de la Llei 40/2015, de l'1 d'octubre, de Règim jurídic del Sector Públic.

Text de l'esmentada Instrucció de Servei:

"INSTRUCCIÓ DE SERVEI PER A L'APLICACIÓ DE LES MULTES COERCITIVES PREVISTES A L'ARTICLE 113 DE LA LLEI DE DRET A L'HABITATGE RELATIVES ALS EXPEDIENTS PER UTILITZACIÓ ANÒMLA D'UN HABITATGE CONSISTENT EN LA SEVA DESOCUPACIÓ PERMANENT I INJUSTIFICADA.

La Llei 18/2007 de 28 de desembre del dret a l'habitatge (d'ara en endavant: LDH), defineix el marc d'actuació de l'administració en la protecció d'aquest dret, i contempla les accions que han de dur a terme els Ajuntaments, en ús de les seves competències.

Entre aquestes accions es troba la continguda en l'article 41 i concordants de la LDH, que estableix l'obligació de l'Administració d'obrir l'expedient administratiu pertinent quan detecti que es produeix una situació anòmla d'un habitatge, entenent per aquesta, entre d'altres, la desocupació permanent que defineix l'article 3.d) de la LDH, això és, l'habitatge que roman desocupat permanentment, sense causa justificada, per un termini de més de dos anys. L'expedient ha de contenir els actes d'instrucció necessaris per a determinar, conèixer i comprovar els fets sobre els quals s'ha de dictar la resolució.

La LDH preveu com a mitjà d'execució forçosa d'aquestes resolucions el de la multa coercitiva. Així ho disposa l'article 113 de la LDH, d'acord amb el qual l'administració competent, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorrin els terminis assenyalats per dur a terme una acció o omissió prèviament requerida.

L'acció prèviament requerida fa referència, en el cas dels expedients per utilització anòmla d'habitatges, a les ordres que ha de dictar l'Administració per corregir aquesta situació, d'acord amb allò establert a l'article 41 de la LDH ("Detecció d'utilitzacions i situacions anòmlas dels habitatges), en concordança amb l'article 98 i ss. del Decret 179/1988, de 13 de juny, pel qual s'aprova el Reglament d'Obres, Activitats i Serveis dels Ens Locals, que atorga potestat als ens locals per a dictar ordres individuals que imposin als seus destinataris una obligació o prohibició, quan així estigui previst a l'ordenament jurídic.

La previsió de l'article 113 de la LDH concorda amb allò establert a l'article 100 de la Llei 39/2015, de l'1 d'octubre, del Procediment Administratiu Comú de les Administracions Públiques (d'ara en endavant: LPACAP), que assenjala entre els mitjans d'execució forçosa la multa coercitiva, referint-se a la mateixa l'article 103 de la LPACAP, que disposa:

Article 103. Multa coercitiva.

1. Cuando así lo autoricen las Leyes, y en la forma y cuantía que éstas determinen, las Administraciones Públicas pueden, para la ejecución de determinados actos, imponer multas coercitivas, reiteradas por lapsos de tiempo que sean suficientes para cumplir lo ordenado, en los siguientes supuestos:

- a.- Actos personalísimos en que no proceda la compulsión directa sobre la persona del obligado.
- b.- Actos en que, procediendo la compulsión, la Administración no la estimara conveniente.
- c.- Actos cuya ejecución pueda el obligado encargar a otra persona.

2. La multa coercitiva es independiente de las sanciones que puedan imponerse con tal carácter y compatible con ellas".

Divendres, 13 de gener de 2017

L'article 113.2 de la LDH quantifica la multa coercitiva no sancionadora en l'import màxim de 20% de la multa sancionadora establerta pel cas de les infraccions tipificades com a molt greus consistents en el manteniment de la desocupació d'un habitatge, incomplint allò disposat a la Llei del Dret a l'Habitatge:

Article 113. Multes coercitives no sancionadores.

1.- L'Administració competent, amb independència de l'acció sancionadora, pot imposar de forma reiterada i consecutiva multes coercitives, fins a un màxim de tres, quan transcorrin els terminis assenyalats per dur a terme una acció o omissió prèviament requerida.

2.- Les multes relacionades amb l'incompliment en l'execució d'unes obres es poden imposar amb una periodicitat mínima d'un mes i l'import màxim ha d'ésser del 30% del cost estimat de les obres per a cadascuna d'elles. En altes supòsits, la quantia de cadascuna de les multes no ha de superar el 20% de la multa sancionadora establerta per al tipus d'infracció comesa.

3.- L'import de les multes coercitives resta inicialment afectat al pagament de les despeses que generi la possible execució subsidiària de l'ordre incompleta, sens perjudici de la repercussió del cost total de les obres a qui ho incompleixi."

En aquest sentit, l'art. 118.1 de la Llei del Dret a l'Habitatge, disposa que les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 900.000 EUR.

Article 118. Quantia de les sancions.

Les infraccions molt greus se sancionen amb una multa de fins a 900.000 EUR.

Les infraccions greus se sancionen amb una multa de fins a 90.000 EUR.

Les infraccions lleus se sancionen amb una multa de fins a 9.000 EUR.

En cap cas no es poden imposar multes inferiors a 3.000 EUR.

Si el benefici que resulta de la comissió d'una infracció és superior al import de la multa que li correspon, l'import de la multa pot ésser incrementat fins a la quantia equivalent al benefici obtingut.

Les quanties fixades en els apartats de l'1 al 4 poden ésser revisades i actualitzades pel Govern, d'acord amb l'evolució de les circumstàncies socioeconòmiques.

Les multes fixades per aquest article es condonen fins al 80% de l'import corresponent en el cas que els infractors hagin reparat la infracció objecte de la resolució sancionadora.

L'article 122 de la LDH considera com a infraccions en matèria del Dret a l'Habitatge les següents:

Article 122. Infraccions.

Són infraccions en matèria d'habitatge totes les accions o les omissions tipificades com a tals per aquesta llei, sens perjudici de les especificacions que es puguin fer per reglament, dins els límits establerts per la legislació vigent en matèria sancionadora".

I l'article 123.1.h) de la LDH tipifica com a infraccions molt greus en matèria del parc immobiliari:

Article 123. Infraccions molt greus.

1.- Són infraccions molt greus en matèria de qualitat de parc immobiliari:

(...)

h) Mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42.

Divendres, 13 de gener de 2017

Així doncs a l'empara d'allò disposat a l'article 41.3 de la LDH, i articles 113 i 118.1 de la mateixa llei, l'import màxim de la multa coercitiva no sancionadora per l'incompliment del termini assenyalat que es podria imposar en els supòsits objecte de la present instrucció és de 180.000 EUR, corresponent al 20% dels 900.000 EUR amb que es poden sancionar les infraccions molt greus, entre les quals es troba mantenir la desocupació d'un habitatge, després que l'Administració hagi adoptat les mesures establertes pels apartats de l'1 al 5 de l'article 42 de la LDH.

Això no obstant, per aplicació del principi de competència l'import màxim de la sanció que podria imposar l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall per ser un municipi de més menys de 5.000 habitants és de 25.000 EUR (article 131 de la LDH). En conseqüència, correlativament, l'import màxim de la multa coercitiva que aquest Ajuntament podria arribar a imposar seria de 5.000 EUR.

L'article 113 de la LDH no estableix mínim de la multa coercitiva no sancionadora, i el precepte no ha estat objecte de desenvolupament reglamentari, per la qual cosa per a la seva aplicació s'han de tenir en compte els principis generals que regeixen aquest mitjà d'execució. Això no obstant, la LPACAP no estableix per als supòsits de les multes coercitives cap criteri general per a la seva graduació, a diferència del què succeeix en el cas de les sancions administratives, respecte a les que l'article 29 de la Llei 40/2015, de l'1 d'octubre, de Règim Jurídic del Sector Públic, estableix que s'ha de guardar la deguda adequació entre la gravetat del fet constitutiu de la infracció i la sanció aplicable, considerant especialment els següents criteris per a la graduació de la sanció a aplicar:

El grau de culpabilitat o l'existència d'intencionalitat.

La continuïtat o persistència en la conducta infractora.

La naturalesa dels perjudicis causats.

La reincidència, per comissió en el termini d'un any de més d'una infracció de la mateixa naturalesa quan així hagi estat declarat per resolució ferma en la via administrativa.

Cal dir també que si bé en matèria de sancions regeix el principi de necessitat, doncs l'Administració Pública no té marge de discrecionalitat per exercir aquesta potestat, o no fer-ho per raons de conveniència, en canvi en matèria de multes coercitives existeix un cert espai pel principi d'oportunitat, doncs hi ha marge d'apreciació sobre la conveniència d'exercir la potestat o la d'utilitzar altres mitjans coercitius. També hi ha certa discrecionalitat al dosificar la freqüència amb la que es poden reiterar les multes (fins a un límit màxim de tres en el cas que ens ocupa), o inclòs sobre la determinació del seu import, dins els límits màxims legalment establerts.

Això no obstant, es considera convenient i necessari que les multes coercitives que s'imposin no superin el valor dinerari de l'obligació incompleta, guardin proporcionalitat amb la gravetat de la possible infracció, no tinguin un efecte confiscador, i que la periodicitat de la imposició sigui coherent amb els terminis de control del compliment de l'obligació.

En conseqüència, en compliment de les indicades regles es proposa la següent INSTRUCCIÓ DE SERVEIS per l'aplicació de les multes coercitives, que caldrà tenir en compte en la tramitació dels expedients que s'incoïn per utilització anòmla d'un habitatge consistent en la seva desocupació permanent i injustificada:

Al primer incompliment de l'ordre: una multa coercitiva de 1.500 EUR corresponent a un 6 % de 25.000 EUR que és l'import màxim de la sanció que per competència pot imposar l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall, per infraccions molt greus en matèria de qualitat del parc immobiliari.

Al segon incompliment de l'ordre: una multa coercitiva de 2.000 EUR, corresponent a un 8 % de 25.000 EUR que és l'import màxim de la sanció que per competència pot imposar l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall per infraccions molt greus en matèria de qualitat del parc immobiliari.

Al tercer incompliment de l'ordre: una multa coercitiva de 2.500 EUR, corresponent a un 10 % de 25.000 EUR que és l'import màxim de la sanció que per competència pot imposar l'Ajuntament de Sant Llorenç Savall per infraccions molt greus en matèria de qualitat del parc immobiliari.

La proposta es troba dins els límits establerts per la LDH atès que aplica un percentatge mínim del 6 % a un màxim del 10 % (respecte al màxim del 20% establert per l'art. 113.2 de la LDH) sobre l'import màxim aplicable per competència, previst per la sanció corresponent (que són 25.000 EUR d'acord amb l'article 131.1.b de la LDH).

Així mateix cap de les tres multes proposades superarien el valor dinerari de l'obligació incompleta (mantenir l'habitatge desocupat per més de dos anys de forma permanent i injustificada). Si es quantifica aquesta obligació a partir de

Divendres, 13 de gener de 2017

l'hipotètic valor del lloguer que hauria pogut rendir la possible ocupació durant el mínim de tres anys exigible d'acord amb la Llei d'Arrendaments Urbans, modificada per la Llei 4/2013, de 4 de juny, de mesures de flexibilització i foment del mercat del lloguer d'habitatges, d'un habitatge de superfície mitjà de 60 m² útils, en resulta un valor dinerari mínim de l'obligació incompleta de 9.000,00 EUR (3.000,00 EUR/any), inferior en tot cas a l'import de cadascuna de les tres multes coercitives proposades.

La proposta guarda també el principi de proporcionalitat amb la gravetat de la possible infracció, tant és així que cap de les tres multes coercitives, ni tampoc la suma de totes elles, no arriba a superar l'import de 18.000 EUR que es correspondria amb la multa coercitiva del màxim del 20% dels 90.000 EUR amb què es poden arribar a sancionar les infraccions que es troben en una escala de gravetat menor, tipificades com a greus (art. 118.2 de la LDH), si des de l'Ajuntament s'incoés i tramités el corresponent expedient sancionador, per acabar-ho d'elevat a la Generalitat de Catalunya i aquesta ho resolgués.

L'augment progressiu dels imports pel successiu incompliment de l'obligació es justifica en el fet de penalitzar la reincidència o reiteració.

La periodicitat de la imposició dependrà en cada cas dels terminis que s'estableixin pel compliment de l'obligació.

Sant Llorenç Savall, 30 de desembre de 2016
L'alcalde, Ricard Torralba i Llauredó