



Resolución 2015R-693-15 del Ararteko, de 14 de octubre de 2015 , por la que se recomienda al Ayuntamiento de Zambrana que revise el cobro de varias liquidaciones por una multa coercitiva por incumplimiento de una orden urbanística a cada uno de los copropietarios de un inmueble

Antecedentes

1. Un reclamante pone en nuestra consideración el procedimiento de cobro de una multa coercitiva por incumplimiento de una orden urbanística, impuesta mediante resolución de alcaldía de 7 de mayo de 2014.

En su escrito nos traslada su desacuerdo con la cantidad total cobrada por la multa coercitiva al haber exigido su pago a cada uno de los copropietarios del terreno.

La multa coercitiva trae causa en el uso residencial de una edificación ubicada en la parcela XXX, del polígono X, sin reunir los requisitos establecidos en la Normas Subsidiarias. La propiedad del inmueble pertenece a diez personas, copropietarias del mismo por una herencia familiar.

Conforme a la información remitida por la persona reclamante, la multa coercitiva de 600 € ha sido notificada y cobrada a cada de una de las personas copropietarias hasta una montante de 6000 €.

En la reclamación expone que los copropietarios están en vías de acuerdo con la actual persona inquilina para adecuar el uso del inmueble a la legalidad urbanística. En esos términos reconocen la imposibilidad de hacer cumplir a tiempo la orden de suspensión.

Sin embargo están en desacuerdo con el pago de diez veces el valor de la primera multa coercitiva. Así nos ha remitido información sobre el pago por tres de los copropietarios de la multa coercitiva de 600 €.

La reclamación plantea que el pago de esa cantidad de 600 € puede ser exigida a cualquiera de los copropietarios pero no imponerse a cada uno de los 10 propietarios.

2. Admitida a trámite esta reclamación, con fecha de 7 de mayo de 2015, solicitamos al Ayuntamiento de Zambrana información sobre las cuestiones descritas en esta reclamación, en especial respecto a la base jurídica del cobro de diferentes multas coercitivas a cada uno de los copropietarios del inmueble. Esa información ha sido requerida de nuevo el pasado 5 de junio de 2015.
3. El Ayuntamiento -con fecha de 9 de junio de 2015- nos ha remitido un informe del secretario municipal en el que expone el marco jurídico general de las multas





coercitivas. Las multas coercitivas son un instrumento para la ejecución forzosa de sus actos. Está regulado en el artículo 99 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de régimen jurídico de las administraciones públicas y del procedimiento administrativo común. Las multas coercitivas son independientes del ejercicio de la potestad sancionadora. En el ámbito urbanístico está previsto este mecanismo para el restablecimiento de la legalidad urbanística artículo 224 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo. Insiste el informe en que la finalidad de la multa coercitiva no es sancionar una conducta antijurídica sino forzar el cumplimiento de una obligación impuesta por la administración. Asimismo nos ha adjuntado una copia del expediente administrativo seguido.

Sin embargo el informe municipal no hace ninguna referencia a la base jurídica del cobro de diferentes multas coercitivas a cada uno de los copropietarios del inmueble.

A la vista de esta información, así como de las demás circunstancias alegadas por el promotor de la queja, y tras analizar sus contenidos, me permito trasladarle las siguientes

Consideraciones

1. El objeto de la presente queja trae causa en la exigencia del pago de una multa coercitiva por incumplimiento de la orden de suspensión, por resolución de alcaldía de 7 de mayo de 2014, a cada uno de los 10 copropietarios del inmueble.

La respuesta municipal nos ha informado del expediente de disciplina urbanística, de la orden de suspensión del uso residencial del inmueble y de la multa coercitiva impuesta a todos los copropietarios y de su carácter como medida de ejecución forzosa.

2. En efecto, como señala el informe municipal, el objeto de las multas coercitivas es garantizar el cumplimiento de las ordenes de ejecución urbanísticas dictadas conforme a las previsiones del artículo 224.6 y 227 de la Ley 2/2006, de 30 de junio, de Suelo y Urbanismo.

El reclamante de la queja no cuestiona, en esta fase del procedimiento, la actuación municipal respecto a las operaciones de restauración urbanística. En todo caso, si que cuestiona la obligación del pago de la multa coercitiva por cada de uno de los copropietarios del inmueble, lo que ha supuesto en la práctica la liquidación y cobro de al menos tres veces la cantidad exigida en la multa coercitiva.

Hay que precisar que del pago de esa cantidad fijada en la multa coercitiva responde la propiedad del terreno. La fijación de la responsabilidad en el ámbito





del urbanismo es real y objetiva ya que está vinculada a las circunstancias del objeto, terreno o edificación. Por ello la administración debe resultar neutral respecto de los derechos y obligaciones que requiera la determinación de la voluntad de los propietarios y los eventuales conflictos privados. Su resolución es una cuestión privada que debe resolverse en su caso por las reglas previstas en el Código Civil o en la Ley de Propiedad Horizontal.

3. En este caso se da la circunstancia que la titularidad del bien no recae en una única persona física sino que la propiedad pertenece pro indiviso a varias personas que, en los términos que recoge el artículo 392 y siguientes del Código Civil, conforma una comunidad de bienes. Así el terreno proviene de una herencia en la que consta un titular con una mitad indivisa y nueve titulares de una dieciochoava parte indivisa.

En ese caso las decisiones no se toman de forma individual por cada propietario si no que se toman por acuerdo entre la mayoría de los partícipes. Esa propiedad constituida en comunidad de bienes debe tomar las decisiones correspondientes y, en su caso, asumir el coste de los medios de restauración del orden urbanístico vulnerado (en este caso la multa coercitiva de 600 €).

Para ello la administración deberá dirigirse a quién represente, o a cualquiera de sus miembros, para asumir el coste fijado en esa multa, sin perjuicio del reparto interno de esa cantidad proporcional a sus cuotas entre todos los partícipes.

Es la comunidad en su conjunto el sujeto responsable de las obligaciones urbanísticas y quien debe hacer cumplir la orden dictada de suspensión. En esos términos podemos mencionar el régimen jurídico que recoge las normas tributarias, es el caso de la Norma Foral 6/2005, de 28 de febrero, General Tributaria de Álava, cuyo art. 35.3 establece que tienen la consideración de obligados tributarios *"las herencias yacentes, comunidades de bienes y demás entidades que, carentes de personalidad jurídica, constituyan una unidad económica o un patrimonio separado susceptibles de imposición"*.

Es por ello por lo que, en nuestra opinión, no queda justificado el proceder de la administración cuando ha exigido la obligación de pago de la multa tantas veces como copropietarios consta en el registro de la propiedad. La obligación de pago es de una única multa coercitiva de 600 € de la que deben responder solidariamente los copropietarios conforme a las reglas generales del Derecho. Sin embargo una vez abonada por alguno de ellos el pago de la multa quedaría satisfecho.

Por todo ello, en conformidad con lo preceptuado en el art. 11 b) de la Ley 3/1985, de 27 de febrero, por la que se crea y regula esta institución, se eleva la siguiente





RECOMENDACIÓN

Que proceda a la devolución de la segunda y sucesivas cantidades giradas en concepto de multa coercitiva por el uso clandestino de la parcela 357, del polígono 1.

