

### III. ADMINISTRACIÓN LOCAL

#### AYUNTAMIENTO DE

**55****GARGANTA DE LOS MONTES**

## URBANISMO

Al no haberse presentado reclamaciones durante el plazo de exposición al público, queda automáticamente elevado a definitivo el Acuerdo plenario provisional de la entidad sobre la aprobación de la ordenanza reguladora del deber de conservación y rehabilitación de inmuebles y solares, cuyo texto íntegro se hace público en cumplimiento del artículo 17.4 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo.

**ORDENANZA MUNICIPAL REGULADORA DEL DEBER DE  
CONSERVACIÓN Y REHABILITACIÓN DE INMUEBLES Y SOLARES****EXPOSICIÓN DE MOTIVOS**

La presente Ordenanza tiene por objeto regular el deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones situadas en el término municipal de Garganta de los Montes, estableciendo los mecanismos para garantizar su cumplimiento y las consecuencias derivadas de su incumplimiento.

El artículo 25.2.a) de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local, atribuye a los municipios competencias en materia de urbanismo, incluyendo planeamiento, gestión, ejecución y disciplina urbanística, así como conservación y rehabilitación de la edificación. Asimismo, el artículo 15 del Real Decreto Legislativo 7/2015, de 30 de octubre, por el que se aprueba el texto refundido de la Ley de Suelo y Rehabilitación Urbana, establece el deber de conservación de los propietarios de edificaciones.

En el ámbito de la Comunidad de Madrid, la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, regula en sus artículos 168 y siguientes el deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones y las órdenes de ejecución, constituyendo el marco normativo en el que se inserta la presente Ordenanza.

Esta regulación tiene como finalidad preservar el entorno urbano de Garganta de los Montes, garantizar la seguridad, salubridad y ornato público, así como mejorar la calidad de vida de sus habitantes, mediante el establecimiento de un régimen jurídico que garantice el adecuado estado de conservación de las edificaciones.

**TÍTULO I. DISPOSICIONES GENERALES****Artículo 1. Objeto y ámbito de aplicación**

1. La presente Ordenanza tiene por objeto regular el deber de conservación y rehabilitación de las edificaciones situadas en el término municipal de Garganta de los Montes.
2. Se incluyen en el ámbito de aplicación pajares, viviendas unifamiliares y plurifamiliares, así como los elementos comunes de los edificios destinados principalmente a uso residencial, independientemente de su régimen de propiedad, antigüedad o valor catastral.

**Artículo 2. Contenido del deber de conservación**

1. Los propietarios de viviendas situadas en el término municipal de Garganta de los Montes están obligados a mantenerlas en condiciones adecuadas de seguridad, salubridad, accesibilidad, ornato público y decoro, realizando los trabajos y obras precisos para conservarlas o rehabilitarlas, a fin de mantener las condiciones requeridas para la habitabilidad o el uso efectivo.

2. El deber de conservación comprenderá la realización de los trabajos y obras necesarios para satisfacer los requisitos básicos de la edificación establecidos en el artículo 3.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación, y para adaptarlas y actualizar sus instalaciones a las normas legales que les sean explícitamente exigibles en cada momento.
3. El deber de conservación alcanza hasta el importe de los trabajos y obras que no rebase el límite de lo que se entiende por contenido normal del deber de conservación, representado por la mitad del valor de una construcción de nueva planta, con similares características e igual superficie útil que la preexistente, realizada con las condiciones necesarias para que su ocupación sea autorizable.

### **Artículo 3. Obligados**

1. La obligación de conservación y rehabilitación recae sobre el propietario o propietarios de la vivienda. En caso de viviendas sometidas al régimen de propiedad horizontal, la obligación recaerá sobre la comunidad de propietarios o agrupación de comunidades de propietarios, en lo que afecte a los elementos comunes, y sobre cada propietario, en lo que afecte a los elementos privativos.
2. Los arrendatarios y demás usuarios de las viviendas están obligados a utilizarlas de acuerdo con el deber de uso establecido en la legislación aplicable, y, en su caso, en el contrato de arrendamiento, siendo responsables de los daños que pudieran ocasionar por su mal uso.

## **TÍTULO II. PROCEDIMIENTO PARA DICTAR ÓRDENES DE EJECUCIÓN**

### **Artículo 4. Iniciación del procedimiento**

1. El procedimiento para dictar órdenes de ejecución podrá iniciarse de oficio por el Ayuntamiento, como consecuencia de:
  - a) Actuaciones de inspección municipal.
  - b) Informes de otros servicios municipales.
  - c) A instancia de cualquier interesado.
2. En las solicitudes de inicio a instancia de interesado deberán constar:
  - a) Los datos de identificación de la persona interesada.
  - b) Los datos de identificación del inmueble.
  - c) El motivo que fundamenta la petición.
  - d) La relación de deficiencias que se consideran existentes y requieren subsanación.
3. Una vez recibida la solicitud o iniciado el procedimiento de oficio, los Servicios Técnicos Municipales girarán visita de inspección al inmueble en el plazo máximo de quince días hábiles, elevando informe técnico donde se determinará si existe o no la necesidad de realizar obras de conservación o rehabilitación.

### **Artículo 5. Informe técnico municipal**

1. Iniciado el procedimiento, se emitirá un informe técnico municipal que contendrá, al menos, los siguientes extremos:
  - a) Situación y régimen urbanístico del inmueble, determinando si está sujeto a algún régimen de protección o si está fuera de ordenación.
  - b) Descripción de las deficiencias que presenta el inmueble, indicando si afectan a la seguridad, salubridad, habitabilidad, accesibilidad u ornato público.
  - c) Descripción de las obras y trabajos requeridos para subsanar las deficiencias detectadas.
  - d) Plazo de inicio y ejecución de las actuaciones.
2. Si el informe técnico determinara la inexistencia de deficiencias o la no necesidad de ejecutar obras de conservación o rehabilitación, se procederá al archivo del expediente, notificándose esta circunstancia a los interesados.

**Artículo 6. Trámite de audiencia**

1. Instruido el procedimiento, e inmediatamente antes de redactar la propuesta de resolución, se pondrá de manifiesto a los interesados mediante notificación del informe técnico, concediéndoles un plazo de quince días hábiles para alegar y presentar los documentos y justificaciones que estimen pertinentes.
2. Durante este plazo, los interesados podrán proponer alternativas técnicas para las obras o actuaciones requeridas, solicitar la concesión de ayudas económicas cuando proceda, o solicitar la ampliación del plazo para el cumplimiento de la obligación.

**Artículo 7. Orden de ejecución**

1. Concluido el trámite de audiencia, el Alcalde dictará resolución en forma de orden de ejecución, en la que se determinará:
  - a) Descripción de las deficiencias que deben ser subsanadas.
  - b) Relación de las obras y trabajos a realizar.
  - c) Plazo de inicio y finalización de las obras.
  - d) Requerimiento, en su caso, de la presentación de proyecto técnico y dirección facultativa.
  - e) Advertencia expresa de que, en caso de incumplimiento, se podrá proceder a la imposición de multas coercitivas, a la ejecución subsidiaria a costa del obligado o a la expropiación forzosa.

La orden de ejecución se notificará al propietario o propietarios del inmueble y a cuantos aparezcan como titulares de derechos reales sobre el mismo, con indicación de los recursos que procedan.

2. La orden de ejecución no eximirá de la obligación de obtener las licencias o autorizaciones que sean preceptivas para la realización de las obras ordenadas, aunque el proyecto técnico podrá sustituir a la memoria o documentación técnica exigida para la solicitud de licencia de obras menores.

**Artículo 8. Prórroga de plazo.**

1. Los obligados podrán solicitar, por una sola vez, la prórroga del plazo concedido para el cumplimiento de la orden de ejecución, mediante la presentación de escrito motivado antes de la finalización del plazo inicialmente concedido.
2. El Ayuntamiento, a la vista de las circunstancias concurrentes, podrá conceder la prórroga solicitada, que en ningún caso podrá exceder de la mitad del plazo inicialmente concedido.

**TÍTULO III. INCUMPLIMIENTO DE LA ORDEN DE EJECUCIÓN****Artículo 9. Incumplimiento de la orden de ejecución**

1. El incumplimiento de la orden de ejecución en el plazo establecido, incluyendo las prórrogas que se hubieran concedido, habilitará al Ayuntamiento para adoptar cualquiera de las siguientes medidas:
  - a) Ejecución subsidiaria a costa del obligado.
  - b) Imposición de multas coercitivas.
  - c) Iniciación del procedimiento de expropiación forzosa.
  - d) Iniciación del procedimiento sancionador.
  - e) Las medidas anteriores podrán adoptarse de forma independiente o conjunta, según lo requieran las circunstancias del caso.

**Artículo 10. Ejecución subsidiaria**

1. El Ayuntamiento podrá proceder a la ejecución subsidiaria de las obras contenidas en la orden de ejecución cuando no hayan sido realizadas por el obligado en el plazo conferido al efecto.
2. La ejecución subsidiaria se realizará a costa del obligado, pudiendo el Ayuntamiento exigir el pago anticipado de las obras a ejecutar, sin perjuicio de su liquidación definitiva.

3. El procedimiento para la ejecución subsidiaria será el siguiente:
  - a) Notificación al interesado de la identidad del responsable municipal de la ejecución subsidiaria, presupuesto estimado y fecha de inicio de las obras.
  - b) Acta de comienzo de las obras.
  - c) Ejecución de las obras por parte del Ayuntamiento, directamente o a través de contratista.
  - d) Liquidación provisional y, posteriormente, definitiva del coste de las obras.
  - e) Requerimiento de pago al obligado, que podrá exigirse por la vía de apremio.

**Artículo 11. Multas coercitivas**

1. El Ayuntamiento podrá imponer multas coercitivas para lograr la ejecución de las obras ordenadas en la orden de ejecución, en caso de incumplimiento del plazo establecido.
2. Las multas coercitivas podrán imponerse por importe del 10% del coste estimado de las obras ordenadas, con un mínimo de 300 euros, pudiendo reiterarse mensualmente hasta un máximo de diez veces, sin que el importe total de las multas pueda superar el coste de las obras ordenadas.
3. Las multas coercitivas son independientes y compatibles con las sanciones que pudieran imponerse por la comisión de infracciones urbanísticas.

**Artículo 12. Expropiación forzosa**

1. El incumplimiento del deber de conservación y rehabilitación, cuando suponga un riesgo para la seguridad de las personas o un deterioro grave de las condiciones del entorno urbano, podrá dar lugar a la expropiación forzosa del inmueble, previa declaración de incumplimiento del deber de conservación.
2. El procedimiento para la declaración de incumplimiento del deber de conservación será el siguiente:
  - a) Constatación por los servicios técnicos municipales del incumplimiento de la orden de ejecución.
  - b) Informe técnico en el que se determine que el incumplimiento supone un riesgo para la seguridad de las personas o un deterioro grave de las condiciones del entorno urbano.
  - c) Audiencia al interesado por un plazo de quince días hábiles.
  - d) Resolución motivada del Alcalde declarando el incumplimiento del deber de conservación.

La declaración de incumplimiento del deber de conservación conllevará la inclusión del inmueble en el Registro Municipal de Solares y Edificios a Rehabilitar y habilitará al Ayuntamiento para la expropiación del inmueble, de acuerdo con lo establecido en la legislación de expropiación forzosa y urbanística.

**TÍTULO V. RÉGIMEN SANCIONADOR****Artículo 13. Infracciones**

1. Constituyen infracciones administrativas las acciones y omisiones tipificadas como tales en la presente Ordenanza, sin perjuicio de las responsabilidades de cualquier orden que pudieran derivarse de las mismas.
2. Las infracciones tipificadas en la presente Ordenanza se clasifican en leves, graves y muy graves.
3. Son infracciones leves:
  - a) El incumplimiento del deber de conservación cuando no suponga riesgo para la seguridad o salubridad de las personas y no esté tipificado como infracción grave o muy grave.
  - b) La obstrucción a la labor inspectora del Ayuntamiento.

4. Son infracciones graves:
  - a) El incumplimiento de una orden de ejecución cuando no suponga riesgo para la seguridad o salubridad de las personas.
  - b) La negativa a permitir el acceso a los servicios municipales para la inspección de inmuebles.
  - c) La comisión de una segunda infracción leve dentro del plazo de un año.
5. Son infracciones muy graves:
  - a) El incumplimiento de una orden de ejecución cuando suponga riesgo para la seguridad o salubridad de las personas.
  - b) La no adopción de medidas urgentes ordenadas por el Ayuntamiento en caso de ruina inminente.
  - c) La comisión de una segunda infracción grave dentro del plazo de un año.

#### **Artículo 14. Sanciones**

1. Las infracciones tipificadas en la presente Ordenanza serán sancionadas con las siguientes multas:
  - a) Infracciones leves: multa de 300 a 1.000 euros.
  - b) Infracciones graves: multa de 1.001 a 5.000 euros.
  - c) Infracciones muy graves: multa de 5.001 a 30.000 euros.
2. Para la graduación de la cuantía de las sanciones se tendrán en cuenta los siguientes criterios:
  - a) La gravedad de la infracción.
  - b) El beneficio económico obtenido por el infractor.
  - c) El perjuicio causado al interés general.
  - d) La reiteración o reincidencia.
  - e) La intencionalidad.
  - f) La capacidad económica del infractor.

#### **Artículo 15. Procedimiento sancionador**

1. La imposición de sanciones requerirá la previa tramitación del correspondiente procedimiento sancionador, de acuerdo con lo establecido en la Ley 39/2015, de 1 de octubre, del Procedimiento Administrativo Común de las Administraciones Públicas, y en la Ley 40/2015, de 1 de octubre, de Régimen Jurídico del Sector Público.
2. El procedimiento se iniciará siempre de oficio, por acuerdo del órgano competente, bien por propia iniciativa o como consecuencia de orden superior, petición razonada de otros órganos o denuncia.
3. El plazo máximo para resolver y notificar la resolución del procedimiento sancionador será de seis meses, contados desde la fecha del acuerdo de iniciación.

#### **Artículo 16. Medidas provisionales**

1. Iniciado el procedimiento sancionador, el órgano competente para resolverlo podrá adoptar, de oficio o a instancia de parte, las medidas provisionales que estime oportunas para asegurar la eficacia de la resolución que pudiera recaer, si existiesen elementos de juicio suficientes para ello.
2. Entre las medidas provisionales que podrán adoptarse se incluyen:
  - a) Suspensión temporal de actividades.
  - b) Prestación de fianzas.
  - c) Retirada o intervención de bienes, efectos o materiales.
  - d) Cierre temporal del edificio o parte del mismo.
3. Las medidas provisionales deberán ajustarse a la intensidad, proporcionalidad y necesidades de los objetivos que se pretendan garantizar en cada supuesto concreto.

**Artículo 17. Prescripción**

1. Las infracciones leves prescribirán al año, las graves a los tres años y las muy graves a los cinco años.
2. Las sanciones impuestas por infracciones leves prescribirán al año, las impuestas por infracciones graves a los tres años y las impuestas por infracciones muy graves a los cinco años.
3. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a contarse desde el día en que la infracción se hubiera cometido, y el de las sanciones desde el día siguiente a aquel en que adquiera firmeza la resolución por la que se impone la sanción.

**DISPOSICIONES FINALES****Disposición Final Primera. Desarrollo normativo**

Se faculta al Alcalde-Presidente para dictar cuantas resoluciones e instrucciones resulten necesarias para la adecuada interpretación y aplicación de esta Ordenanza.

**Disposición Final Segunda. Entrada en vigor**

La presente Ordenanza entrará en vigor a los quince días hábiles de su publicación íntegra en el Boletín Oficial de la Comunidad de Madrid, de conformidad con lo establecido en el artículo 70.2 de la Ley 7/1985, de 2 de abril, Reguladora de las Bases del Régimen Local.

Contra el presente Acuerdo, conforme al artículo 19 del texto refundido de la Ley Reguladora de las Haciendas Locales, aprobado por el Real Decreto Legislativo 2/2004, de 5 de marzo, se podrá interponer recurso contencioso-administrativo, ante la Sala de lo Contencioso-Administrativo del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, en el plazo de dos meses a contar desde el día siguiente a la publicación del presente anuncio, de conformidad con el artículo 46 de la Ley 29/1998, de 13 de julio, de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa.

Garganta de los Montes, a 24 de marzo de 2026.—El alcalde, Rafael Pastor Martín.

(03/4.625/26)

