

Ley 9/2003, de 26 de marzo, del régimen sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid

(BOCM 79, 03/04/2003, BOE 128, 29/05/2003)
(Versión de vigencia 1-1-2006)

El Presidente de la Comunidad de Madrid.

Hago saber que la Asamblea de Madrid ha aprobado la presente Ley, que yo, en nombre del Rey, promulgo.

PREÁMBULO

El Estatuto de Autonomía de la Comunidad de Madrid atribuye a ésta en el artículo 26 la competencia exclusiva en materia de vivienda, de conformidad con la previsión contenida en el artículo 148.1.3 de la Constitución Española, y, así mismo, en el artículo 36 le otorga la potestad de sanción dentro de los límites establecidos por el ordenamiento jurídico.

El derecho de todos los españoles a disfrutar de una vivienda digna reconocido en el artículo 47 de la Constitución, constituye uno de los objetivos del régimen de vivienda sometida a algún sistema de protección, lo que hace necesario establecer el correspondiente régimen sancionador que garantice el cumplimiento de los objetivos de dicho sistema. La nueva Ley se integra en todo un conjunto normativo constituido básicamente, además de por la normativa estatal y autonómica sobre viviendas protegidas, por la Ley estatal 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la edificación, y las Leyes autonómicas 2/1999, de 17 de marzo, de Medidas para la calidad de la edificación y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid (orientado al cumplimiento del objetivo previsto en el artículo 47 de la Constitución).

El adecuado cumplimiento de los principios de legalidad y tipicidad de las infracciones administrativas establecidos en el artículo 25 de la Constitución y en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, hace necesario dotar a la Comunidad de Madrid de una Ley específica y completa reguladora de las infracciones y sanciones en materia de vivienda sometida a algún régimen de protección, que corrija al propio tiempo los defectos que el paso del tiempo y la evolución del ordenamiento jurídico han puesto de manifiesto en la normativa hasta ahora aplicable.

La presente Ley viene a cubrir esta necesidad, estableciendo una regulación unitaria de las infracciones y sanciones en materia de viviendas protegidas,

cualquiera que sea el régimen jurídico al que se encuentren acogidas, tanto en el ámbito estatal como en el autonómico.

La Ley se estructura en tres Títulos, tres Disposiciones Adicionales, una Disposición Transitoria, una Disposición Derogatoria y dos Disposiciones Finales.

El Título I, Disposiciones Generales, establece el ámbito de aplicación de la Ley, los sujetos responsables de los hechos constitutivos de infracción y la competencia para la imposición de las sanciones.

El Título II, regula las infracciones, las sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción así como la prescripción.

Entre las infracciones merece especial mención, por la gran incidencia del suelo en el precio final de la vivienda, el propósito de esta Ley de establecer los mecanismos necesarios que permitan mantener su precio dentro de los límites establecidos en la legislación de viviendas protegidas, a cuyo efecto se introduce como infracción muy grave la venta y adquisición de suelo por un precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas protegidas, imponiéndose, además de las sanciones correspondientes, la obligación del vendedor de reintegrar al comprador las cantidades indebidamente percibidas.

También se tipifican ex novo, como infracción muy grave, la venta, arrendamiento o cesión por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para el acceso a las viviendas protegidas; y como infracción grave, la exigencia de cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de la ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades, que constituye novedad respecto a la normativa actual, en la que sólo se tipifica como infracción la percepción efectiva, la cual, a su vez, se mantiene como infracción muy grave, pero definida de una forma más precisa.

En relación con las deficiencias constructivas y para deslindar claramente la distinta gravedad de las posibles deficiencias, se regulan dos tipos de infracción, una grave que se refiere a defectos de remate, terminación o deficiencias de escasa entidad que se manifiesten dentro del plazo de un año, y otra muy grave que se refiere a vicios o defectos en los términos previstos en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación y en los plazos previstos en la misma.

Se introducen como infracciones leves el incumplimiento por parte del promotor de obligaciones establecidas en la legislación vigente en la materia.

En relación con las sanciones se establecen unas cuantías más acordes con la realidad del momento, afectando los ingresos obtenidos a través de ellas a actuaciones sobre vivienda protegida, y se detallan las sanciones complementarias que, además, podrán imponerse a los infractores, y otras consecuencias que se derivan de la infracción, entre las que destacan, de un

lado, la obligación de reintegrar a los adjudicatarios, adquirentes o arrendatarios de viviendas las cantidades indebidamente percibidas, en el caso de percepción de precio superior al legalmente establecido, y de otro, la posibilidad de que la Administración ejerza en determinados supuestos el derecho de retracto.

El Título III regula el procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda y la ejecución de las resoluciones, detalla los medios de ejecución forzosa y establece la posibilidad de condonación parcial de la sanción principal en el caso de cumplimiento de las obligaciones impuestas en la resolución sancionadora.

La Disposición Adicional Primera establece que las infracciones tipificadas en la Ley se sancionarán con arreglo a la misma y declara la supletoriedad de las Leyes autonómicas del Suelo, de Subvenciones y de Medidas para la calidad de la edificación. La Disposición Adicional Segunda establece el régimen de ejercicio del derecho de retracto que se contiene en la Ley, básicamente por remisión a la regulación de la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid. La Disposición Adicional Tercera introduce algunas modificaciones en la regulación de la mencionada Ley del Suelo, para completar y clarificar el régimen de ejercicio de los derechos de tanteo y retracto que la misma reconoce a las Administraciones Públicas.

La Disposición Transitoria regula el régimen transitorio aplicable.

La Disposición Derogatoria deroga cuantas normas de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en la Ley.

Por último, en las Disposiciones Finales se habilita al Gobierno de la Comunidad para dictar las normas necesarias para desarrollar la Ley y para la actualización de la cuantía de las multas previstas en la misma, y se fija el período de un mes para la entrada en vigor desde su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

TÍTULO I. Disposiciones generales

Artículo 1. Ámbito de aplicación

Constituye el objeto de la presente Ley la regulación del régimen sancionador aplicable a las infracciones a la normativa en materia de vivienda con protección o financiación cualificada de la Administración estatal o autonómica cuya promoción, construcción, arrendamiento o rehabilitación se lleve a cabo dentro del ámbito territorial de la Comunidad de Madrid

Artículo 2. Sujetos responsables

1. Serán sancionadas las personas físicas o jurídicas que resulten responsables de los hechos constitutivos de infracciones administrativas leves, graves y muy graves, según los califica la presente Ley, aún a título de simple inobservancia.

2. Cuando el cumplimiento de las obligaciones impuestas por las disposiciones legales en las materias a que se refiere el artículo anterior corresponda a varias

personas físicas y/o jurídicas conjuntamente, responderán de forma solidaria de las infracciones que, en su caso, se cometan y de las sanciones que se impongan.

3. La responsabilidad del promotor por los hechos constitutivos de infracción administrativa contemplados en la presente Ley, se extenderá a las personas físicas o jurídicas que, a tenor del contrato o de su intervención decisoria en la promoción, actúen como tales promotores bajo la forma de promotor o gestor de cooperativas o de comunidades de propietarios u otras formas análogas.

4. Asimismo, serán responsables subsidiarios de las infracciones administrativas tipificadas por la presente Ley, los administradores de las personas jurídicas cuando no realicen los actos necesarios que sean de su incumbencia para el cumplimiento de las obligaciones establecidas en la normativa correspondiente, consientan el incumplimiento de la misma por parte de quienes de ellos dependen o adopten acuerdos que hagan posible la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley.

Artículo 3. Concurrencia de sanciones

No podrán sancionarse los hechos que hayan sido sancionados penal o administrativamente, en los casos en que se aprecie identidad del sujeto, hecho y fundamento.

Artículo 4. Competencia

La competencia para imponer las sanciones previstas en esta Ley corresponde a la Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda.

TÍTULO II. Infracciones y sanciones

Capítulo I. Infracciones

Artículo 5. Clasificación

Constituyen infracciones administrativas en materia de vivienda protegida las acciones y omisiones contempladas como tales en la presente Ley.

Dichas infracciones se clasifican en leves, graves y muy graves.

Artículo 6. Infracciones leves

Son infracciones leves:

- a) No mantener aseguradas las viviendas contra el riesgo de incendio, en tanto permanezcan acogidas al régimen de protección o a la financiación protegida.
- b) No comunicar el promotor a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda el comienzo y final de las obras y la entrega de las viviendas al adquirente o al adjudicatario en el plazo de los quince días siguientes a la fecha en que se produzcan.
- c) No remitir el promotor a la Consejería de la Comunidad de Madrid competente en materia de vivienda copia simple de la escritura de compraventa o adjudicación en propiedad en el plazo de los quince días siguientes a su otorgamiento.

- d) La entrega de las viviendas por el promotor a sus titulares antes de su calificación definitiva sin la autorización expresa de la Administración de la Comunidad de Madrid.
- e) No incluir en los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento, las cláusulas establecidas al efecto por la legislación aplicable para las viviendas protegidas.
- f) La obstrucción a las inspecciones que practique la Administración de la Comunidad de Madrid.
- g) La realización de obras en viviendas protegidas sin la previa autorización de la Administración de la Comunidad de Madrid que modifiquen el proyecto aprobado, sin suponer incremento de la superficie útil de la vivienda y que sean susceptibles de legalización.
- h) No exponer en sitio visible durante el período de construcción el cartel indicativo de estar acogida la construcción al régimen de vivienda protegida.
- i) No entregar a los inquilinos o propietarios una copia de la cédula de calificación definitiva de las viviendas protegidas.
- j) El incumplimiento por parte de los inquilinos de la obligación de efectuar las reparaciones de uso común o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.

Artículo 7. Infracciones graves

Son infracciones graves:

- a) El incumplimiento, imputable al promotor o vendedor de viviendas protegidas, de la obligación de elevar los contratos a escritura pública y de entregar las viviendas en el plazo que establecerán las disposiciones que rigen la materia. Dicho plazo se computará a partir de la calificación definitiva.
- b) Falsear las condiciones familiares, económicas o de otro tipo en las declaraciones o documentación exigidas para el acceso a las viviendas protegidas.
- c) Falsear en la declaración de la solicitud o durante la tramitación de la misma los requisitos exigidos para la obtención o renovación de la financiación cualificada, en la promoción, arrendamiento, adquisición o rehabilitación de viviendas protegidas.
- d) El incumplimiento por parte de los propietarios de la obligación de atender a las obras de conservación o de policía e higiene de las viviendas protegidas durante el plazo de vigencia de la protección.
- e) La inadecuación entre el proyecto de ejecución final presentado y la obra efectivamente realizada.
- f) No atender, por parte de los promotores o constructores, a las obras de reparación de defectos de remate, terminación o deficiencias de escasa entidad que se detecten dentro del plazo de un año contado desde la calificación definitiva en las viviendas protegidas o rehabilitadas.
- g) Exigir, por cualquier concepto, en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades.
- h) El arrendamiento de viviendas protegidas provistas total o parcialmente de mobiliario, incluso bajo la forma de contratos independientes, aun cuando ambos contratos se otorguen por personas distintas, cuando de dicho

arrendamiento se derive un desembolso para el inquilino que sea superior a la renta máxima permitida.

i) El arrendamiento conjunto de viviendas protegidas y garajes o trasteros de precio libre. A los efectos de este precepto tendrán la consideración de arrendamiento conjunto los contratos que, aunque sean independientes, en virtud de su contenido resulten vinculados en sus efectos, cuando la renta de dichos garajes o trasteros supere la renta máxima establecida por la norma para los garajes o trasteros protegidos.

j) La omisión del preceptivo visado por la Administración de la Comunidad de Madrid de los contratos de compraventa o arrendamiento de viviendas protegidas, en segundas o posteriores transmisiones.

k) No solicitar la calificación definitiva en el plazo señalado en las disposiciones de aplicación.

Artículo 8. Infracciones muy graves

Son infracciones muy graves:

a) Percibir, por cualquier concepto, en la construcción, compraventa, adjudicación o arrendamiento de las viviendas protegidas, cualquier cantidad no permitida por la normativa aplicable, incluidas las cantidades que pudieran derivarse de ampliación de equipamiento o de sustitución o mejora de calidades.

b) La venta y compra de suelo destinado a la construcción de cualquier tipo de vivienda o edificación protegida, por un precio superior al coeficiente máximo de repercusión de los terrenos en el precio de las viviendas o edificaciones protegidas.

c) Percibir de los adquirentes o adjudicatarios de viviendas protegidas, antes de iniciar su construcción o durante la misma, cantidades a cuenta del precio sin cumplir los requisitos legales.

d) La venta, adjudicación, arrendamiento o cesión de viviendas protegidas por el promotor a quienes no reúnan los requisitos establecidos para acceder a las mismas.

e) La no presentación de los contratos de compraventa, títulos de adjudicación o contratos de arrendamiento para su preceptivo visado por la Administración de la Comunidad de Madrid, en todos los supuestos en que éste sea exigible.

f) La ejecución de obras en viviendas protegidas que supongan aumento de la superficie máxima permitida o contravengan lo dispuesto en las ordenanzas técnicas y normas constructivas aplicables.

g) La realización por el promotor de alguna actuación que impida o dificulte la verificación por la Administración del cumplimiento de la normativa para el otorgamiento de la calificación definitiva, o el incumplimiento de los restantes requisitos exigibles para su concesión, que den lugar a la denegación de la misma.

h) Las acciones u omisiones por parte de promotores, constructores o facultativos, durante la ejecución de las obras de edificación de viviendas protegidas, que diesen lugar a vicios o defectos que afecten a la edificación o habitabilidad en los términos previstos en el artículo 17.1 de la Ley 38/1999, de 5 de noviembre, de Ordenación de la Edificación que se produzcan dentro de los plazos que la misma establece, contados desde la calificación definitiva.

- i) La utilización simultánea de más de una vivienda protegida, salvo cuando se trate de titulares de familia numerosa en los términos autorizados por la legislación vigente en la materia.
- j) Alterar el régimen de uso establecido para las viviendas protegidas.
- k) No destinar las viviendas protegidas a domicilio habitual y permanente o dedicarlas a segunda residencia. Se considera que no se destina a domicilio habitual y permanente cuando permanezca desocupada durante un plazo superior a tres meses seguidos sin causa justificada.
- l) La transmisión intervivos o cesión de uso de viviendas protegidas o rehabilitadas con financiación de las Administraciones estatal o autonómica, antes del transcurso del plazo establecido por la normativa aplicable, o sin cumplir los requisitos establecidos para ello o sin autorización administrativa cuando ésta sea preceptiva.
- m) La cesión onerosa o gratuita de los derechos inherentes a la condición de arrendatario o adjudicatario, el arrendamiento o cesión de uso, total o parcial, y el subarriendo de las viviendas promovidas por las Administraciones públicas o empresas de ellas dependientes.
- n) La falta de notificación de los actos sometidos al derecho de tanteo y retracto regulado en la Ley del Suelo de la Comunidad de Madrid al registro administrativo habilitado al efecto.

Capítulo II. Sanciones y otras consecuencias derivadas de la infracción

Artículo 9. Sanciones y su graduación

1. Las infracciones tipificadas en los artículos 6, 7 y 8 de la presente Ley serán sancionadas con multas en las siguientes cuantías:

- a) Infracciones Leves con multa de 150 a 1.500 euros.
- b) Infracciones Graves con multa de 1.501 a 6.000 euros.
- c) Infracciones Muy Graves con multa de 6.001 a 60.000 euros.

2. No obstante, cuando la infracción consista en la venta tipificada en el artículo 8.b), la sanción será una multa de hasta el 20 por 100 del exceso de precio obtenido por la venta.

3. En la graduación de la sanción se tendrá especialmente en cuenta el daño producido, el beneficio ilícitamente obtenido, la intencionalidad, la reiteración y la reincidencia.

4. En ningún caso la comisión de la infracción podrá suponer un beneficio económico para el infractor, por lo que la cuantía de la multa, unida al importe del resto de las medidas que se impongan en la resolución, deberá alcanzar, como mínimo, el importe del beneficio obtenido.

En los casos en que no proceda imponer al infractor ninguna medida accesoria a la multa, el importe de ésta no podrá ser inferior al beneficio obtenido por la comisión de la infracción.

5. Los ingresos que se obtengan por el ejercicio de la potestad sancionadora a que se refiere esta Ley se destinarán a actuaciones sobre vivienda protegida.

Artículo 10. Sanciones complementarias

Sin perjuicio de aplicar las sanciones previstas en el artículo anterior, podrá imponerse además a los infractores las siguientes sanciones:

a) Descalificación de la vivienda, con pérdida y subsiguiente obligación de devolución de los beneficios percibidos, con los intereses legales correspondientes. Durante el plazo de cinco años a contar desde la fecha de la descalificación y, en todo caso, hasta transcurridos 15 años contados desde la calificación definitiva, los usuarios legítimos de las viviendas conservarán los derechos derivados del régimen legal de protección; y los propietarios no podrán concertar ventas o arrendamientos a precios superiores a los establecidos por la normativa vigente para las viviendas protegidas, debiendo conservar las condiciones de prestación de los servicios sin modificarlas en perjuicio de los usuarios. Transcurrido el plazo expresado, las viviendas quedarán sometidas al régimen general establecido en la legislación común, y, en lo pertinente, en la de arrendamientos urbanos. Esta sanción únicamente podrá ser impuesta en los supuestos de la infracción grave prevista en el apartado b) del artículo 7, y de las infracciones muy graves previstas en los apartados f), i), j) y k) del artículo 8.

b) Pérdida y subsiguiente obligación de devolución con los intereses legales de las ayudas económicas percibidas. Estas sanciones únicamente podrán ser impuestas en los supuestos de la infracción grave prevista en el apartado b) del artículo 7 y en los de las infracciones muy graves apartados f), i), j), k) y l), del artículo 8.

c) Pérdida durante el plazo de tres a cinco años, del derecho a obtener subvenciones de la Comunidad de Madrid, en los supuestos de las infracciones graves tipificadas en los apartados b) y c) del artículo 7.

d) Inhabilitación del promotor declarado infractor para obtener nuevas calificaciones provisionales de promociones de viviendas contempladas en el ámbito de aplicación de esta Ley, durante el plazo de tres a cinco años, a contar desde la fecha en que la sanción sea firme, por la concurrencia de dos o más infracciones muy graves de distinta tipificación en la misma promoción, o bien por concurrencia de infracciones muy graves cometidas por el mismo promotor en distintas promociones en un período inferior a dos años.

Artículo 11. Otras consecuencias derivadas de la infracción

1. Además de las sanciones precedentes, se impondrán a los infractores, cuando proceda, las siguientes obligaciones:

a) Adecuar a la legalidad la situación alterada.

b) Realizar las obras de reparación y conservación que sean necesarias.

c) Reintegrar a los adjudicatarios, adquirentes o arrendatarios, las cantidades indebidamente percibidas, cuando la infracción cometida sea la tipificada en el apartado a) del artículo 8, o la venta tipificada en el apartado b) del mismo artículo.

2. Asimismo, la Comunidad de Madrid podrá ejercer el derecho de retracto, por el precio máximo legal, cuando la infracción cometida dé lugar al acceso a una

vivienda protegida a personas que no cumplan los requisitos legales exigidos, así como en los supuestos tipificados en los apartados a) y b) del artículo 8 de la presente Ley.

Artículo 12. Concurrencia de infracciones

1. Al responsable de dos o más infracciones de las tipificadas en la presente Ley se le impondrán las sanciones correspondientes a cada una de las infracciones cometidas.

2. Del mismo modo, cuando la infracción o infracciones afecten a varias viviendas, aunque pertenezcan al mismo edificio, podrán imponerse tantas sanciones como infracciones se hayan cometido en cada vivienda, teniendo en cuenta la naturaleza de la infracción, el número de afectados y el perjuicio causado.

Artículo 13. Compatibilidad con otras acciones

La imposición de las sanciones que corresponda por la comisión de las infracciones tipificadas en la presente Ley, será independiente y compatible con el ejercicio por parte de la Administración de las acciones de resolución del contrato y, en su caso, desahucio, en los supuestos previstos por la normativa aplicable, así como con las sanciones que se deriven de las infracciones previstas en cualesquiera otras disposiciones legales, sin perjuicio de lo establecido en el artículo 3 de esta Ley.

Capítulo III. Prescripción

Artículo 14. Plazos

Las infracciones y sanciones tipificadas en la presente Ley prescribirán en los siguientes plazos:

a) Infracciones: Las leves a los nueve meses, las graves a los dos años y las muy graves a los tres años, excepto las infracciones muy graves previstas en el artículo 8 h) que prescribirán a los cinco años.

b) Sanciones: Por infracciones leves al año, por infracciones graves a los dos años y por infracciones muy graves a los tres años.

Artículo 15. Cómputo de plazos

1. El plazo de prescripción de las infracciones comenzará a computar desde el día en que la infracción se haya cometido, o, en su caso, desde aquel en que hubiera podido iniciarse el procedimiento sancionador. A este último efecto, se entenderá posible la iniciación del procedimiento sancionador desde el momento de la aparición de signos externos que permitan conocer los hechos constitutivos de la infracción.

En las infracciones derivadas de una actividad continuada, la fecha inicial del cómputo será la de finalización de la actividad o la del último acto con el que la infracción se consuma.

2. El plazo de prescripción de las sanciones comenzará a computarse desde el día siguiente a aquél en que adquiera firmeza la resolución por la que se imponga la sanción.

3. La prescripción de las infracciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento sancionador, reanudándose el plazo de prescripción si el expediente sancionador estuviera paralizado más de un mes por causa no imputable al presunto responsable.

4. La prescripción de las sanciones se interrumpirá mediante la iniciación, con conocimiento del interesado, del procedimiento de ejecución, volviendo a reanudarse el plazo de prescripción si aquél permanece paralizado durante más de un mes por causa no imputable al infractor.

TÍTULO III. Procedimiento y ejecución

Artículo 16. Procedimiento

1. El procedimiento para la tramitación de los expedientes sancionadores en materia de vivienda objeto de la presente Ley, será el establecido con carácter general en las normas reguladoras del ejercicio de la potestad sancionadora por la Administración de la Comunidad de Madrid.

2. El plazo máximo para dictar resolución y notificarla será de nueve meses, sin perjuicio de la interrupción del cómputo de los plazos en los supuestos contemplados en los artículos 42.5 y 44.2 in fine de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 17. Ejecutividad

Las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores serán ejecutivas de conformidad con lo dispuesto en la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Artículo 18. Condonación parcial

El cumplimiento de las obligaciones impuestas en las resoluciones dentro del plazo concedido para ello, podrá dar lugar, a petición del interesado, a la condonación de hasta un 25 por 100 de la sanción principal, que será acordada por el órgano que dictó dicha resolución.

Artículo 19. Ejecución forzosa

La Dirección General que ostente las atribuciones en materia de vivienda podrá proceder, previo apercibimiento, a la ejecución forzosa de las resoluciones recaídas en los expedientes sancionadores mediante el apremio sobre el patrimonio o la imposición de multas coercitivas, de conformidad con lo dispuesto en los apartados siguientes:

1. Procederá el apremio sobre el patrimonio cuando la resolución del expediente sancionador acuerde la imposición de una o varias multas y éstas no sean abonadas en período voluntario, siguiéndose el procedimiento establecido por las normas reguladoras del procedimiento recaudatorio en vía de apremio.

2. Procederá la imposición de multas coercitivas sucesivas, cuando la resolución del expediente sancionador imponga al infractor una obligación de

hacer o la obligación de reintegrar al adquirente o arrendatario las cantidades indebidamente percibidas y el sancionado no cumplimente dicha obligación en el plazo concedido al efecto. Entre la imposición de las sucesivas multas coercitivas deberá transcurrir el tiempo necesario para cumplir lo ordenado.

a) Las cuantías de las multas coercitivas serán las siguientes:

- Hasta 300 euros la primera, hasta 600 euros la segunda y hasta 1.200 euros las sucesivas; salvo cuando se trate de resoluciones que impongan a los infractores la obligación de realizar obras o el reintegro de las cantidades indebidamente percibidas, en cuyo caso la cuantía de cada una podrá alcanzar hasta el 20 por 100 del importe estimado de las obras que el infractor esté obligado a ejecutar, en el primer caso, y del importe de la cantidad a reintegrar, en el segundo.

b) Las multas coercitivas serán independientes de las sanciones que puedan imponerse como consecuencia de un expediente sancionador y compatibles con éstas.

DISPOSICIONES ADICIONALES

Primera. Normativa aplicable

Las infracciones a la normativa específica en materia de viviendas protegidas tipificadas expresamente en la presente Ley se sancionarán con arreglo a la misma.

En lo no dispuesto en la presente Ley, se aplicarán las disposiciones de las Leyes autonómicas 2/1995, de 8 de marzo, de Subvenciones; 2/99, de 17 de marzo, de Medidas para la Calidad de la Edificación y 9/2001, de 17 de julio, del Suelo o cualquier otra que las sustituyese.

Segunda. Derecho de retracto

En los supuestos de sujeción al derecho de retracto previstos por el artículo 11.2 de la presente Ley, el régimen jurídico aplicable será el contenido en los artículos 182.4 y 185 a 187 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid sin perjuicio de las disposiciones que puedan dictarse en desarrollo de la presente Ley.

En todo caso, el plazo para el ejercicio de dicho derecho de retracto será de tres meses desde que la resolución sancionadora sea firme en vía administrativa.

Tercera. Modificación del régimen de los derechos de tanteo y retracto

Se modifica el número 1 y se adiciona un número 3 al artículo 184 de la Ley 9/2001, de 17 de julio, del Suelo de la Comunidad de Madrid, quedando redactados dichos apartados en los siguientes términos:

«1. Los propietarios de terrenos, construcciones y edificaciones sujetos a los derechos de tanteo y retracto, que pretendan realizar actos jurídicos sujetos a estos derechos, deberán notificar su propósito de llevarlos a cabo al registro administrativo de la Administración titular de los mismos, en debida forma. Igualmente, deberá notificarse la realización de dichos actos una vez producidos.

La notificación a los Ayuntamientos que carezcan de registro propio se practicará en el de la Consejería competente en materia de ordenación urbanística, la cual lo comunicará al Ayuntamiento correspondiente, en el plazo máximo de quince días hábiles desde su entrada en el registro.

.....

3. Los derechos de tanteo y retracto podrán ejercitarse respectivamente en el plazo de tres meses desde la notificación a que se refiere el número 1. El derecho de retracto podrá ejercitarse siempre que no se hubiese efectuado la notificación a efectos del ejercicio del derecho de tanteo, se omitiera en ella alguno de los requisitos exigidos por la legislación aplicable o resultase inferior el precio efectivo de la transmisión o menos onerosas las restantes condiciones de ésta.

En el supuesto de no practicarse las notificaciones a que se refiere el presente artículo, el derecho de retracto podrá ejercitarse en el plazo de tres meses desde que la correspondiente Administración tuviera conocimiento fehaciente de la realización del acto jurídico sujeto.»

DISPOSICIÓN TRANSITORIA ÚNICA. Régimen transitorio

A las infracciones cometidas antes de la entrada en vigor de la presente Ley les será de aplicación el derecho vigente en el momento de su comisión.

No obstante, una vez que la presente Ley entre en vigor se aplicarán sus disposiciones a las infracciones cometidas con anterioridad cuando resulten más favorables para el presunto infractor.

DISPOSICIÓN DEROGATORIA ÚNICA

Quedan derogadas cuantas disposiciones de igual o inferior rango se opongan a lo previsto en la presente Ley.

DISPOSICIONES FINALES

Primera. Desarrollo Reglamentario

Se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para dictar cuantas disposiciones de aplicación y desarrollo de la presente Ley sean necesarias. Igualmente se habilita al Gobierno de la Comunidad de Madrid para la actualización mediante Decreto, de la cuantía de las multas previstas en la presente Ley.

Segunda. Entrada en vigor

La presente Ley entrará en vigor al mes siguiente de su publicación en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID.

Por tanto, ordeno a todos los ciudadanos a los que sea de aplicación esta Ley que la cumplan, y a los Tribunales y Autoridades que corresponda, la guarden y la hagan guardar.