



ANUL·LADA MULTA DE 30.001 € PER DEMORA INJUSTIFICADA DE L'ADMINISTRACIÓ A OBRIR L'EXPEDIENT SANCIONADOR EN MATÈRIA DE PISOS TURÍSTICS

A través de la recent **STSJMadrid, sec. 2^a, n° 559/2025 de 29 de juliol (rec. 138/2025)** s'ha confirmat l'anul·lació d'una sanció de 30.001 euros imposada per part de l'Ajuntament de Madrid a la propietària d'un habitatge per, presumptament, exercir l'activitat de lloguer turístic sense la llicència corresponent. L'element clau del litigi no rau tant en si la infracció es va cometre o no, sinó en la inactivitat desproporcionada de l'Administració, que va trigar més de quatre anys i mig a iniciar l'expedient sancionador.

1. Antecedents del cas

L'Ajuntament de Madrid va imposar una sanció a una ciutadana per una infracció greu consistent en la "implantació i desenvolupament d'usos incompatibles amb l'ordenació urbanística", en referència a l'ús del seu immoble com a habitatge d'ús turístic. Aquest expedient era conseqüència d'una inspecció de 2019 que va constatar la possible infracció, no essent fins febrer de 2024 (més de 4 anys i mig després de disposar de l'informe tècnic), que s'obre formalment el procediment sancionador, que culmina amb una important sanció per a la Propietària de l'immoble inspeccionat.

Disconforme amb la sanció, s'interposa el recurs contenciós-administratiu, adduint en la seva defensa diverses incorreccions de l'actuació administrativa.

2. El fons de la qüestió: s'ha vulnerat el principi de bona administració

En primera instància, el Jutjat Contenciós-Administratiu n° 9 de Madrid va donar la raó a la ciutadana, però no per la caducitat del procediment un cop iniciat (que en realitat va ser molt ràpid), sinó per la vulneració del principi de bona administració. Aquest

principi exigeix que l'Administració actuï amb diligència i resolgui els assumptes en un termini raonable.

Tanmateix, l'Ajuntament madrileny va apel·lar la sentència, centrant la seva defensa en el fet que la infracció no havia prescrit i que el termini de caducitat de l'expedient (sis mesos des de l'inici formal) no s'havia superat.

Per la seva part, el TSJM desestima completament els arguments de l'Ajuntament apel·lant, confirmant íntegrament la sentència inicial. El tribunal destaca que l'argumentació de l'Ajuntament no realitza una veritable crítica a la sentència apel·lada, ja que ignora el motiu real de l'anul·lació: la dilació injustificada i desproporcionada entre el moment en què l'Administració va conèixer els fets (2019) i l'inici de l'expedient (2024), el que necessàriament és disconforme amb el principi essencial de bona administració.

La Sentència recorda que, tot i que les actuacions prèvies no computen per al termini de caducitat, l'Administració no pot aprofitar aquest període per mantenir una "inactivitat injustificada". Entre altres, la **STS, Sala Tercera, de 6 mayo 2015 (rec. 3438/2012)**, considerava que "*(...) esta Sala tiene declarado que ese periodo anterior al acuerdo de iniciación "... ha de ser forzosamente breve y no encubrir una forma artificiosa de realizar actos de instrucción y enmascarar y reducir la duración del propio expediente posterior"*", criteri que es reitera la **STS, Sala Tercera, de 4 de noviembre de 2021 (rec. 8325/2019)**.

3. Valoració final

El TSJMadrid conclou que una demora de més de quatre anys i mig sense cap justificació és inacceptable i contrària al dret a una bona administració. Per aquest motiu, desestima el recurs de l'Ajuntament de Madrid, confirma l'anul·lació de la sanció i li imposa les costes del procés.

Aquesta Sentència reforça la idea que l'Administració no només ha de complir els terminis formals un cop iniciat un procediment, sinó que també té el deure d'actuar amb diligència des del moment en què té coneixement d'una possible infracció. Precedents com aquests subratllen els límits de la discrecionalitat temporal de

l'Administració, que no pot aprofitar-se'n, ja que un cop es té coneixement dels fets, cal actuar amb diligència. Sens dubte, amb aquest tipus de solucions s'enforteix el principi i dret a la bona administració, amb conseqüències invalidants per a l'actuació administrativa.

**El present article és merament divulgatiu i no suposa assessorament ni compromís d'actualització.*

Per més informació, contacti amb info@fernandezadvocats.es