

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 21** *RESOLUCIÓN de 17 de febrero de 2010, por la que se acuerda publicar la notificación de la Orden 4259/2009, de 30 de octubre, de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de alzada número RA 20.3/07, interpuesto por don José Miguel Fatás Monforte, en nombre y representación de "Larcovi, Sociedad Anónima Laboral", contra la Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 13 de diciembre de 2006, y que el que don Antonio Esteban Arribas aparece como interesado.*

Intentada sin efecto la notificación de la Orden 4259/2009, de 30 de octubre, de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto por don José Miguel Fatás Monforte, en nombre y representación de "Larcovi, Sociedad Anónima Laboral", contra la Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 13 de diciembre de 2006, y en el que don Antonio Esteban Arribas aparece como interesado, procede su publicación a los efectos previstos en el artículo 59.5 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común.

Visto el recurso de alzada interpuesto por don José Miguel Fatás Monforte, en nombre y representación de "Larcovi, Sociedad Anónima Laboral", contra la Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 13 de diciembre de 2006, dictada en el expediente sancionador VPM 46/2006, se constatan los siguientes

HECHOS

Primero

Como consecuencia de la denuncia formulada por don Antonio Ramón Esteban Arribas, por sobreprecio en la compraventa de la vivienda sita en la calle Ana María Matute, número 135, de Rivas-Vaciamadrid, se inició el expediente sancionador VPM 46/2006, en el que tras los trámites oportunos se dictó Resolución con fecha 13 de diciembre de 2006, por la que se acuerda:

- Declarar como precio máximo legal de la vivienda, el trastero y de la plaza de garaje vinculada, sita en calle Ana María Matute, número 135, de Rivas-Vaciamadrid, la cantidad de 139.826,04 euros, y de la plaza de garaje no vinculada la cantidad de 10.055,55 euros.
- Imponer a la mercantil "Larcovi, Sociedad Anónima Laboral", la obligación de reintegrar a don Antonio Ramón Esteban Arribas y doña María Lourdes Gómez Mayoral las cantidades indebidamente percibidas por la venta de la vivienda objeto del expediente y que exceden del precio máximo legal, concediéndole para ello un plazo de treinta días, dado que los hechos probados en el expediente constituyen una infracción muy grave prevista en el artículo 153.C) 1 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, en relación con la disposición transitoria undécima del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, y sancionada en el artículo 57 del citado Real Decreto.

Segundo

Contra dicha Resolución, don José Miguel Fatás Monforte, en nombre y representación de "Larcovi, Sociedad Anónima Laboral", interpone recurso de alzada en el que alega, en síntesis, lo siguiente:

- Prescripción e improcedencia de obligar a devolver cantidades.
- La obligación de devolución es una sanción.
- El pretendido sobreprecio es, en realidad, una contraprestación de un negocio jurídico independiente.

Tercero

De conformidad con lo establecido en el artículo 112.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, se dio traslado del recurso interpuesto a don Antonio Ramón Esteban Arribas en su condición de interesado en el expediente.

Cuarto

La Dirección General de Arquitectura y Vivienda ha emitido informe, a que se refiere el artículo 114.2 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, proponiendo la desestimación del recurso analizado.

FUNDAMENTOS DE DERECHO**Primero**

La competencia para resolver el recurso de alzada interpuesto corresponde a la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 114 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en los artículos 41.g) y 57 de la Ley 1/1983, de 13 de diciembre, de Gobierno y Administración de la Comunidad de Madrid.

Segundo

En cuanto a la alegada prescripción e improcedencia de la devolución de cantidades, ya se hacía constar en la Resolución recurrida tal percepción, y por ese motivo no se impuso multa alguna. No afecta lo expuesto a efectos de devolución de las cantidades indebidamente percibidas, ya que tal obligación es exigible, pese a la prescripción de la infracción, dado que dicha acción reparadora no está sujeta al plazo de prescripción de las infracciones, sino que se trata de obligaciones civiles, cuyo plazo de prescripción es de quince años conforme al Código Civil.

En este sentido se pronuncian Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, entre otras, la de 22 de noviembre de 1999 y 22 de febrero de 2000, que consideran que el expediente administrativo tiene por objeto no solo el conocimiento de la infracción y el ejercicio de la potestad sancionadora en sentido estricto, sino que, además, se extiende también a la preservación del régimen de viviendas de protección oficial y a la declaración de la existencia del sobreprecio y a la exigencia en ese caso de la devolución de lo indebidamente percibido, y ello en virtud de lo dispuesto en el artículo 155 “in fine” del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, que establece que sin perjuicio de aplicar las sanciones procedentes, podrá imponerse a los infractores la obligación de reintegrar las cantidades indebidamente percibidas.

Tercero

Considera la parte recurrente que la obligación de devolución de cantidades es una sanción. Ante ello, solo cabe insistir en lo expuesto anteriormente, ya que la obligación de reintegrar es una obligación de carácter accesorio independiente de la imposición de una sanción, pues, si bien la prescripción de la infracción lleva consigo la improcedencia de la sanción prevista en el artículo 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre, la ya mencionada sentencia del Tribunal Supremo para unificación de doctrina de 22 de febrero de 2000, claramente establece que la apreciación de la prescripción de la infracción no constituye obstáculo para la adopción y pervivencia de la decisión que impone la obligación de devolver el sobreprecio.

Cuarto

Se alega que el pretendido sobreprecio es la contraprestación de un negocio jurídico independiente, con enriquecimiento injusto por parte del denunciante. Ante ello ha de precisarse que la realidad no es que se trate de la formalización de un contrato por el que la promotora y comprador contrataban determinadas obras o suministros por un precio y condiciones distintos e independientes de la compraventa, toda vez que las supuestas mejoras

no son tales, al venir incluidas en el proyecto de ejecución final presentado ante esta Consejería y que dio lugar al otorgamiento de la cédula de calificación definitiva, debiendo tener en cuenta que para la concesión de dicha cédula esta Consejería inspecciona las obras realizadas, con objeto de comprobar el cumplimiento de la normativa aplicable a las viviendas protegidas, así como la adecuación entre el proyecto de ejecución final y la obra efectivamente realizada y las cantidades efectivamente utilizadas, y en dicha cédula consta el precio máximo de venta de las viviendas, precio que prácticamente coincide con el del contrato de compraventa. No obstante, la suma del precio del contrato de las supuestas mejoras y del precio de la compraventa de la vivienda en la que se incluían dichas mejoras, excede del precio máximo autorizado por el importe correspondiente a las mismas, con lo que queda acreditado el sobreprecio, así como el hecho de que se cobró dos veces por las supuestas mejoras, no existiendo, por tanto, enriquecimiento injusto por parte del comprador.

En cuanto al pretendido negocio jurídico subyacente, cabe indicar la invalidez de los actos jurídicos contrarios a las normas imperativas, a tenor de lo dispuesto en el artículo 6.3 del Código Civil, dado que la percepción de cantidades en concepto de mejoras contraviene el artículo 112 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

En su virtud, de acuerdo con el informe de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda que propone la desestimación del recurso de alzada interpuesto,

DISPONGO

Desestimar el recurso de alzada interpuesto por don José Miguel Fatás Monforte, en nombre y representación de “Larcovi, Sociedad Anónima Laboral”, contra la Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de 13 de diciembre de 2006, dictada en el expediente sancionador VPM- 46/2006, y confirmar dicha Resolución en todos sus términos.

Lo que se le notifica, significándole que la Orden transcrita agota la vía administrativa y que contra la misma procederá, en su caso, recurso contencioso-administrativo a interponer en el plazo de dos meses, contados desde el día siguiente a la recepción de la presente notificación, bien ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo de Madrid, o bien ante los Juzgados de lo Contencioso-Administrativo del domicilio del demandante, a elección de este último. Todo ello de conformidad con lo establecido en la Ley 29/1998, de 13 de julio, Reguladora de la Jurisdicción Contencioso-Administrativa, sin perjuicio de que los interesados puedan ejercitar cualquier otro recurso que estimen procedente en defensa de sus derechos.

Madrid, a 17 de febrero de 2010.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/9.918/10)