

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio

- 26** *RESOLUCIÓN de 30 de junio de 2010, por la que se acuerda publicar la notificación de la Orden 1170/2010, de 16 de abril, de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto por doña Nuria Solís Domínguez, contra Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda de fecha 28 de diciembre de 2006.*

Intentada sin efecto la notificación de la Orden 1170/2010, de 16 de abril, de la Consejera de Medio Ambiente, Vivienda y Ordenación del Territorio, por la que se desestima el recurso de alzada interpuesto por doña Nuria Solís Domínguez, contra Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, dictada en el expediente sancionador VPM-56/2003, de fecha 28 de diciembre de 2006, 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 doña Nuria Solís Domínguez, contra Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, dictada en el expediente sancionador VPM-56/2003, de fecha 28 de diciembre de 2006, se constatan los siguientes

HECHOS

Primero

Como consecuencia de la denuncia formulada por doña Nuria Solís Domínguez y doña Yolanda Yagüe Muñoz, respectivamente, en su condición de propietarias de las viviendas sitas en la calle Júpiter, número 111, cuarto A, y número 113, cuarto A, de Valdemoro, por deficiencias en las mismas, se inició expediente sancionador VPM-56/2003, en el que tras los trámites oportunos se dictó Resolución por la que se acordó:

- Imponer a “Dragados, Sociedad Anónima”, una multa de 1.503 euros, como autora de la infracción muy grave tipificada en el artículo 153.c) 6 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial, y sancionada en el artículo 57 del Real Decreto 3148/1978, de 10 de noviembre.
- Imponer a “Dragados, Sociedad Anónima”, la obligación de realizar las obras necesarias para reparar las deficiencias imputadas, recogidas en el considerando, concediéndoles para ello el plazo de treinta días (artículo 155, párrafo del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial).

Segundo

Contra dicha Resolución doña Nuria Solís Domínguez interpone recurso de alzada en el que alega, en síntesis:

- Que no se niega a la reparación, lo que quiere son garantías de reparación de muebles.
- Que las deficiencias continúan igual.
- Que no es admisible que se visiten las zonas comunitarias sin avisar a ningún miembro de la comunidad de propietarios.

Tercero

Consta en el expediente que la Dirección General de Arquitectura y Vivienda ha emitido informe a que se refiere el artículo 114 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 interpuesto.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

La competencia para resolver el recurso de alzada interpuesto corresponde a esta Consejería de Vivienda, 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 relación con las alegaciones formuladas por la recurrente y, concretamente, ante la exigencia de aseguramiento previo, ante desperfectos fortuitos que pudieran producirse como consecuencia de la reparación, ha de manifestarse que consta en el expediente que con fecha 16 de febrero de 2006, los Servicios Técnicos de esta Consejería emitieron el siguiente informe:

“De las deficiencias recogidas en el anterior informe para esta vivienda únicamente queda por modificar un enchufe bajo el fregadero colocado inadecuadamente por debajo de la instalación de las tomas de fontanería. En este punto se nos manifiesta que la intención del representante de la constructora ha sido repararlo, si bien la propietaria le exige previamente un documento firmado responsabilizándose de cualquier daño que se pudiera producir en el mobiliario de la cocina durante la reparación. Ambas partes quedan pendientes de dar cuenta telefónicamente al Inspector que suscribe del acuerdo final en este asunto.

En relación con el párrafo anterior el Inspector que suscribe contactó por teléfono con el representante de la constructora quien manifestó su disposición a reparar el enchufe pero sin firmar ningún documento previo de asunción de posibles responsabilidades. Puestos en contacto con la propietaria de la vivienda, esta nos manifiesta que solo contestará si acepta o no que se ejecute la reparación del enchufe si la constructora o la Comunidad de Madrid le notifican por escrito las condiciones y garantías en que se efectuará dicha reparación. En la situación descrita en el párrafo anterior, el técnico que suscribe deja al criterio o de los instructores del expediente las actuaciones a seguir”.

Por otro lado, con fecha 23 de marzo de 2006, mediante burofax, “Dragados, Sociedad Anónima”, presentó escrito en el que manifestaba que la propietaria de la vivienda sita en la calle Júpiter, número 111, cuarto A, de Valdemoro, no consentía en la reparación del desplazamiento del enchufe bajo el fregadero, aunque solicitaba asuntos ajenos a dicha reparación. También daba cuenta de haber subsanado la gotera existente en las plazas del garaje números 43 y 44, por lo que solicitaba la comprobación de los trabajos y el posterior archivo del expediente.

El anterior burofax de la constructora informando a esta Consejería de la obstaculización de la propietaria a la reparación de las deficiencias de su vivienda, le fue remitido a la hoy recurrente, advirtiéndole de que en caso de no responder al requerimiento se entendería como desistida de su derecho, procediendo al archivo del expediente.

En respuesta al requerimiento anterior, la recurrente presentó escrito en el que manifestaba no negarse a la reparación de la deficiencia de su vivienda, sino que solicitaba el compromiso, por parte de la constructora, de la reparación de los posibles desperfectos que se pudieran originar como consecuencia de esa reparación.

Por lo expuesto, se evidencia que se ha producido una obstaculización por parte de la propietaria a permitir la reparación de las deficiencias a las que estaba obligada la empresa constructora, haciendo imposible la subsanación de las mismas, quien a su vez exigía como condición para permitir la realización de los trabajos, que se prestaran más garantías de las que la propia Ley exige.

Tercero

Por lo que se refiere a que no ha sido reparado lo que se denunció en principio, en contra de ello constan en el expediente informes relativos a las visitas de inspección de los técnicos de esta Consejería en los que confirman que la constructora ha reparado la mayoría de las deficiencias, ya que el expediente se inició con 38 deficiencias y restan tan solo dos por reparar correctamente.

En cuanto a una de las dos referidas deficiencias que restan por reparar, la colocación de un enchufe, queda acreditado que se ha intentado reparar por parte de la constructora, sin que la propietaria permitiera que se efectuase conforme a las normas de edificación, como

se hace constar en los Servicios Técnicos de fecha 16 de febrero de 2006, entendiéndose, por tanto, que tácitamente la propietaria renuncia a que le sea reparada tal deficiencia.

Por lo expuesto, únicamente queda pendiente de subsanar la humedad por filtración que se continúa manifestando en la junta de dilatación junto a las plazas números 43 y 44.

Cuarto

En cuanto a que no se ha requerido a ningún miembro de la comunidad de propietarios para visitar las zonas comunes, ha de precisarse que se requiere conocimiento y consentimiento del propietario, en cuanto a la entrada en domicilio particular, pero no resulta preceptivo comunicar la visita a las zonas comunes de una finca. No obstante y en contra de lo manifestado por la recurrente en el informe emitido por los Servicios Técnicos de fecha 3 de noviembre de 2004, se hace constar lo siguiente:

«Se visitó la finca en presencia del administrador don Jorge Juan Mendoza, de don Eduardo Carrero, técnico de “ACS, Sociedad Anónima”, y de los usuarios de cada una de las viviendas visitadas. De lo observado en la visita se informa lo siguiente...».

Por otro lado, con fecha 26 de febrero de 2006 los Servicios Técnicos de esta Consejería emiten el siguiente informe:

“Se visitaron las zonas comunes del inmueble en presencia de doña Nuria Solís y doña Yolanda Yagüe, vecinas de la finca, así como de don Antonio Gallardo, técnico de la empresa constructora”.

En su virtud, de acuerdo con el informe de la Dirección General competente en materia de expedientes sancionadores de vivienda que propone la desestimación del recurso y a propuesta de la Secretaría General Técnica,

DISPONGO

Desestimar el recurso de alzada interpuesto por doña Nuria Solís Domínguez, contra Resolución de la Dirección General de Arquitectura y Vivienda, dictada en el expediente sancionador VPM-56/2003.

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 publicación de la presente Resolución en el BOLETÍN OFICIAL DE LA COMUNIDAD DE MADRID, 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 30 de junio de 2010.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/28.938/10)