

I. COMUNIDAD DE MADRID

D) Anuncios

Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio

- 33** *RESOLUCIÓN de 14 de febrero de 2012, por la que se acuerda publicar la notificación de la Orden 3966/2011, de 24 de noviembre, por la que se desestiman los recursos de alzada interpuestos por la entidad mercantil “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, contra las Resoluciones de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en el que don Ildefonso Solís Molleja y doña Concepción Marín Valenzuela aparecen como parte interesada.*

Intentada sin efecto la notificación de la Orden 3966/2011, de 24 de noviembre, a don Ildefonso Solís Molleja y doña Concepción Marín Valenzuela interesados en el recurso de alzada interpuesto por “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, contra la Resolución de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación; 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.

Vistos los recursos de alzada interpuestos por la entidad mercantil “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, contra las Resoluciones de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación, dictadas en los expedientes sancionadores que a continuación se relacionan:

	Recurso alzada	Expediente
1	RA 443.2/2011	VPM-73/2010
2	RA 444.3/2011	VPM-76/2010
3	RA 445.4/2011	VPM-80/2010
4	RA 533.3/2011	VPM-58/2010

Se constatan los siguientes

HECHOS

Primero

Como consecuencia de las denuncias formuladas por percepción de sobreprecio en la compraventa de las viviendas que figuran en los expedientes anteriormente enumerados, se iniciaron los correspondientes procedimientos sancionadores, en los que, tras los trámites oportunos, la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación dictó Resoluciones en virtud de las cuales declaraba el precio máximo legal de venta de las respectivas viviendas e imponía a la entidad “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, la obligación de reintegrar a los interesados las cantidades indebidamente percibidas por la venta de las viviendas objeto de los expedientes de referencia y que excedían de los precios máximos legalmente establecidos, concediéndole a tal efecto un plazo de treinta días.

Segundo

Contra dichas Resoluciones sancionadoras, la representación legal de la mercantil “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, ha interpuesto recursos de alzada dentro del plazo legalmente establecido alegando, en síntesis:

- Prescripción de la infracción.
- “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, no ostenta la condición de promotor.
- Improcedencia del reintegro de las cantidades.
- Vulneración del principio de tipicidad.
- Vulneración del principio de proporcionalidad.
- El acuerdo de iniciación del expediente vulnera los artículos 4 y 6 del Decreto 245/2000, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad de Madrid.

Tercero

La Dirección General de Vivienda y Rehabilitación ha emitido los informes 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 de los recursos.

FUNDAMENTOS DE DERECHO

Primero

La competencia para resolver los recursos de alzada interpuestos corresponde a la Consejera de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, de acuerdo con lo que se establece en el artículo 114.1 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

El artículo 73 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, faculta al órgano administrativo que instruya un procedimiento, en cualquier momento de la tramitación procesal, a acordar la acumulación de aquellos procesos que guarden identidad sustancial o íntima conexión. Es por ello que sobre la base de lo establecido por el citado precepto, procede acumular la resolución de los recursos de alzada referidos, al tratarse de procedimientos con objetos que justifican la decisión conjunta de los mismos.

Tercero

En relación con las alegaciones formuladas por la parte recurrente, hay que poner de manifiesto lo siguiente:

En relación con la alegada prescripción de las infracciones, hay que tener en cuenta que la infracción establecida en el artículo 153.c.1) del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial es la percepción, no la exigencia de sobreprecio. Así, el tipo se produce, no por la firma del contrato sino por la efectiva percepción de las cantidades, que si repercuten en un período de tiempo que comprende varios pagos, se toma en consideración a efectos de computar el plazo de prescripción de la infracción, el último de ellos; circunstancia que concurre en el presente caso.

Ha de precisarse, asimismo, que el plazo de prescripción de las infracciones muy graves es de tres años, según establece el artículo 132 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, comenzando a contar dicho plazo desde el día en que la infracción se hubiera cometido.

Cuarto

Respecto a la alegación que “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, no ostenta la condición de promotor, solo queda reiterar que ello, efectivamente, se deduce del contrato de adhesión firmado entre las partes del que se evidencia que dicha empresa ha sido gestor, con unos poderes tan amplios que excede el concepto mismo de gestor de comunidades, facultándole como un verdadero promotor de viviendas.

Por tanto, aunque la mercantil “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, se autodenomine “Gestora”, todos sus actos se destinan a promocionar la construcción de las viviendas sin permitir la participación efectiva en ellos de los compradores, cuya única función se limita a pagar el precio, otorgar el poder y recibir las llaves cuando las viviendas estuvieran terminadas. Es decir, las propias de todo comprador ajeno al proceso de promoción.

Quinto

Por lo que se refiere a la devolución de lo indebidamente percibido, ello es una obligación de carácter accesorio prevista en el último párrafo del artículo 155 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial.

En este sentido, se pronuncian distintas Sentencias del Tribunal Supremo, Sala de lo Contencioso-Administrativo, entre las que cabe citar la de 22 de noviembre de 1999 y la de 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 se extiende también la protección del régimen legal de las viviendas de protección oficial, a la declaración de la existencia de sobreprecio y consiguiente exigencia, de la devolución de lo indebidamente percibido.

Sexto

En cuanto a la vulneración del principio de tipicidad alegada, hay que poner de relieve que el artículo 112 del Reglamento de Viviendas de Protección Oficial prohíbe la percepción de todo sobreprecio o prima en la venta de viviendas con Protección Pública, prohibición que alcanza al percibo de cantidades superiores a las fijadas en la cédula de calificación definitiva, y a las que sean exigibles de acuerdo con lo establecido en este Reglamento, aun cuando la percepción lo sea a título de préstamo, depósito, fianza o entrega a cuenta no autorizada, precio de arrendamiento de muebles en virtud del contrato conjunto o separado o de prestación de servicios no incluidos en el Reglamento.

Por su parte, la infracción cometida está perfectamente tipificada como infracción muy grave 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, aplicable en virtud de la disposición transitoria única de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, de Régimen Sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid.

Séptimo

En relación con la alegada vulneración del principio de proporcionalidad, se hace necesario precisar que la sanción que se impone se encuentra dentro de los límites y cuantías establecidos y, para la determinación de la misma, se han tenido en cuenta los criterios establecidos en el artículo 131.3 de la Ley 30/1992, de 26 de noviembre, de Régimen Jurídico de las Administraciones Públicas y del Procedimiento Administrativo Común, y en el artículo 9 de la Ley 9/2003, de 26 de marzo, de Régimen Sancionador en materia de viviendas protegidas de la Comunidad de Madrid, criterios que consisten en el daño producido (el cobro de cantidades superiores a las legalmente previstas), el número de afectados (todos los comuneros de la promoción), el beneficio ilícitamente obtenido (las cantidades cobradas que superan el precio legal), en todas las promociones en las que “Bitango” interviene actuando como promotor encubierto y la reincidencia en la comisión de la infracción imputada.

Octavo

Por último, la parte recurrente alega que el acuerdo de iniciación del expediente vulnera lo dispuesto en los artículos 4 y 6 del Decreto 245/2000, por el que se aprueba el Reglamento para el ejercicio de la potestad sancionadora de la Comunidad de Madrid.

Ante ello, ha de manifestarse que el referido artículo 4 establece que “serán competentes para iniciar y resolver el procedimiento sancionador los órganos que establezca la norma sustantiva sancionadora o, en su defecto, los que tengan competencia por razón de la materia. La función instructora se ejercerá..., por quien determine el órgano competente para la incoación del procedimiento...”.

Por su parte, el artículo 6.1 de dicho Decreto 245/2000, de 16 de noviembre, determina el contenido mínimo del acuerdo de iniciación, en cuyo apartado f) hace referencia a la “autoridad competente para la Resolución del expediente y norma que le atribuya tal competencia”.

En el presente supuesto, se ha comprobado en vía de recurso que se ha dado cumplimiento a lo establecido en ambos preceptos.

En su virtud, de acuerdo con los informes de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación en los que se proponen la desestimación de los recursos de alzada interpuestos, y a propuesta de la Secretaría General Técnica,

DISPONGO

Desestimar los recursos de alzada interpuestos por la entidad mercantil “Bitango Promociones, Sociedad Limitada”, contra las Resoluciones de la Dirección General de Vivienda y Rehabilitación dictadas en los expedientes sancionadores relacionados, y, en consecuencia, confirmar en todos sus términos las Resoluciones recurridas por ser conformes a derecho.



Lo que se le notifica, significándoles 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, ante la Sala correspondiente del Tribunal Superior de Justicia de Madrid, 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 14 de febrero de 2012.—El Secretario General Técnico, Alfonso Moreno Gómez.

(03/6.608/12)