

Acuerdo n<sup>o</sup>: **14/14**  
Consulta: **Consejero de Transportes, Infraestructuras y  
Vivienda**  
Asunto: **Recurso Extraordinario de Revisión**  
Aprobación: **28.05.14**

**ACUERDO** de la Comisión Permanente del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por unanimidad en su sesión de 28 de mayo de 2014, emitido ante la consulta formulada por el consejero de Transportes, Infraestructuras y Vivienda, al amparo del artículo 13.1 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, en el asunto promovido por A.R.R.L. y otros, (en adelante, “*los reclamantes*”), sobre el recurso extraordinario de revisión interpuesto contra la Resolución del director general de Vivienda y Rehabilitación, de 18 de febrero de 2008, por la que se otorgó la calificación definitiva de viviendas con protección pública a las construidas en la manzana aaa, parcela bbb del SAU-2 del término municipal de Loeches.

## **ANTECEDENTES DE HECHO**

**PRIMERO.-** El día 23 de abril de 2014 tuvo entrada en el registro de este Consejo Consultivo solicitud de dictamen en relación con el recurso extraordinario de revisión anteriormente referido.

Admitida a trámite dicha solicitud con la fecha aludida, se le procedió a dar entrada con el número 192/14, iniciándose el cómputo del plazo para la emisión del dictamen, tal como dispone el artículo 34.1 de Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid, aprobado por el Decreto 26/2008, de 10 de abril, correspondiendo su ponencia por reparto de asuntos a la Sección IX, presidida por el Excmo. Sr. D. Mariano Zabía Lasala.

El escrito solicitando el dictamen preceptivo fue acompañado de la documentación que, adecuadamente numerada y foliada, se considera suficiente.

**SEGUNDO.-** De los antecedentes que obran en el expediente, son de interés para la emisión del dictamen, los que a continuación se relacionan:

1.- Con fecha 29 de enero de 2008, la empresa A presentó una solicitud de calificación definitiva de las viviendas con protección pública construidas en la manzana aaa, parcela bbb del SAU-2 del término municipal de Loeches de Madrid.

El inmueble está compuesto por 10 viviendas, 19 plazas de aparcamiento, 10 trasteros y un local comercial.

2.- Mediante Resolución de 18 de febrero de 2008 del director general de Vivienda, se acordó otorgar la calificación solicitada, al amparo de la Ley 6/1997, de 8 de enero de Protección Pública a la Vivienda de la Comunidad de Madrid, y del Reglamento de Viviendas con Protección Pública de la Comunidad de Madrid, aprobado por Decreto 11/205 de 27 de enero (folios 423 y 424). Dicha resolución se notificó al promotor el 19 de febrero de 2008.

A la referida Resolución se acompañaba el anexo, que recoge la existencia, en lo que nos resulta de interés, de:

- 10 garajes porticados vinculados (con una superficie útil real de 33,94 m<sup>2</sup> cada uno y una superficie útil computable de 25,00 m<sup>2</sup>); se establecía un precio máximo de venta por cada una de las plazas de garaje de 14.535,75 €.

- 9 garajes porticados no vinculados (uno de ellos con una superficie útil real de 31,41 m<sup>2</sup> y una superficie útil computable de 25,00 m<sup>2</sup> y los otros 8 con 23,65 m<sup>2</sup>, de superficie útil real y útil computable); se establecía un

precio máximo de venta de 14.535,75 € para la primera y 13.750,82€ para las 8 restantes.

3.- Contra la anterior Resolución, con fecha 17 de febrero de 2012, los interesados, a través de representación letrada, interpusieron recurso extraordinario de revisión (folios 431 y siguientes).

En el mismo manifestaban que todos ellos eran propietarios de viviendas ubicadas en la parcela descrita, situada en el término municipal de Loeches, hoy avenida B nº. 333, y que llevan aparejadas como anejos inseparables una plaza de aparcamiento vinculada y un cuarto trastero. Añadían que todos ellos, excepto A.J.C., son dueños de una plaza de aparcamiento no vinculada en la misma ubicación.

Relacionaban en su escrito de recurso la adquisición por compra a A de las viviendas señaladas, con sus anejos, y acompañaban a dicho recurso las respectivas escrituras públicas de adquisición, así como poderes generales para pleitos a favor del representante.

Exponían los recurrentes que vista la construcción ejecutada en la manzana, se constataba que la planta baja estaba ocupada parcialmente por un local comercial y por el portal, destinándose lo que quedaba de planta baja, en una solución de soportal abierto, a aparcamiento para 10 vehículos, y el resto de la dotación de plazas, hasta un total de 19, se resolvía en la zona libre del interior de la parcela con cubiertas metálicas tipo pérgola.

Consideraban los recurrentes que a la vista de la normativa aplicable y de la ejecución real de la obra, la cédula de calificación definitiva incurría en un claro y grave error porque incluía en las superficies útiles reales de ambos tipos de plazas de aparcamiento la repercusión de las zonas comunes, pese a que todas las plazas de garaje, tanto las 10 que estaban en soportal abierto (porche no cerrado por todos sus lados), como las otras 9 existentes en zona libre del interior de la parcela, debían computar, tal y como dispone la

normativa aplicable, estricta y exclusivamente por la superficie que las delimita.

Señalaban en este sentido que aunque el anexo de la cédula de calificación definitiva tenía en cuenta la aplicación del 40% de repercusión del precio de venta por m<sup>2</sup>, (art. 3.b) del Decreto 11/2005), sin embargo, en lugar de aplicarse dicho 40% únicamente sobre la superficie computable adecuada, la real y conformada por la delimitación de la propia plaza, tal y como dispone el art. 5.2.4 del precitado Decreto, lo hacía de forma absolutamente incorrecta sobre la superficie de la plaza más la superficie de repercusión de las zonas comunes.

Consideraban por ello que se ha aplicado incorrectamente tanto el Decreto 11/2005 como el artículo 1.1 de la Orden 1577/2005 de 11 de mayo de la Consejería de Medio Ambiente y Ordenación del Territorio, por la que se establecen los precios máximos de venta de las Viviendas de Protección Pública de Precio Limitado (VPPL), Orden que fija para la zona "C", a la que corresponde el municipio de Loeches un precio máximo de 1.453,57 €/m<sup>2</sup>.

Manifestaban igualmente que este error en la calificación definitiva les ha generado un grave perjuicio por el que indebidamente han soportado en la compraventa realizada por cada uno de ellos, un incremento en el precio de dichas plazas de garaje, tanto en las porticadas no cerradas lateralmente como en las existentes en la zona libre del interior de la parcela, que además repercute en la financiación que cada uno de ellos soporta.

4.- Al recurso acompañaron los interesados un dictamen pericial elaborado por arquitecto. En el mismo, se consideraba que se constataba perfectamente la situación que denunciaba, ya que el cómputo de las superficies útiles de las plazas de garaje fue incorrecto de acuerdo con la normativa aplicable.

El perito en cuestión hacía una comparativa entre el resultado de aplicar en las compraventas realizadas el contenido del anexo de la cédula de calificación definitiva de cada una de las viviendas, incluidos sus anejos inseparables - trasteros y plazas de garaje porticadas vinculadas - y plazas de garaje no vinculadas, y lo que realmente debía haberse aplicado, con unos resultados que, a su juicio, ponían de relieve importantes diferencias económicas en perjuicio de los reclamantes, a los que había que añadir el coste de financiación que ello supone.

Concluía el referido dictamen pericial:

*“La configuración del edificio organiza los espacios destinados a garaje en dos zonas bien diferenciadas dentro de la planta baja del mismo: una, destinada a las plazas vinculadas a las viviendas, ocupando el soportal situado bajo la proyección del edificio y delimitado lateralmente por la cerca de delimitación de la parcela, hacia la calle y por unos muretes y barandillas metálicas hacia la zona libre interior de la parcela y otra, ocupada por 9 plazas libres cubiertas por pérgolas metálicas, en la zona libre interior. Ambas zonas carecen de cerramientos laterales y cabe definir las, sin duda, en la categoría definida en el artº 5.2.4 del Reglamento de Viviendas con protección Pública de la Comunidad de Madrid, como plazas ubicadas en superficie o en porche.*

*Siendo así, el cómputo de su superficie debe referirse exclusivamente a espacio delimitado por la propia plaza que no es otra que la resultante de multiplicar su longitud por su anchura tal y como figuran marcadas sobre el pavimento.*

*En la calificación definitiva se obvia esta consideración, imputándose a las plazas una parte proporcional de zonas comunes que a nuestro juicio, no procede.*

*Este error queda confirmado por el hecho de que a la hora de establecer el porcentaje de repercusión sobre el precio de las plazas si se aplique (sic.) el 40% sobre su superficie, supuesto sólo contemplado para las plazas bajo porche no cerradas lateralmente por todos sus lados.*

*Por todo ello debería ser revisada la calificación definitiva de las viviendas”.*

4.- Solicitaban igualmente los recurrentes que se acordase dictar nueva resolución que resolviese rectificar y subsanar el error en que se incurrió en la calificación definitiva, otorgada por Resolución de 18 de febrero de 2008, de la Dirección General de la Vivienda de la Comunidad de Madrid.

De igual forma, solicitaban que se procediese a indemnizar y/o compensar a cada uno de los reclamantes por el indebido incremento del precio de las plazas de aparcamiento no vinculadas conforme a los parámetros contenidos en la calificación, así como al coste añadido a dicho precio como consecuencia de la financiación que cada uno de los reclamantes tenía pactada con su propia entidad bancaria, y los gastos derivados que la rectificación pudiese generar.

A la vista de tales antecedentes, formulamos las siguientes,

## CONSIDERACIONES DE DERECHO

**PRIMERA.-** El Consejo Consultivo emite el presente Acuerdo a solicitud del Consejero Transportes, Infraestructuras y Vivienda, órgano legitimado para recabar dictamen de este Consejo, de acuerdo con lo dispuesto en el artículo 14.1 de la Ley 6/2007, de 21 de diciembre, reguladora del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid (LCC), en

relación con el artículo 32.1 del Decreto 26/2008, de 10 de abril, por el que se aprueba el Reglamento Orgánico del Consejo Consultivo de la Comunidad de Madrid.

La consulta es preceptiva a tenor del artículo 13.1.f).3º de la LCC, que establece que el Consejo Consultivo deberá ser consultado por la Comunidad de Madrid en los expedientes sobre recursos extraordinarios de revisión que tramite; igualmente la solicitud de dictamen a este Consejo se realiza por aplicación del precepto citado.

En adición a ello, la petición de dictamen al Consejo Consultivo autonómico viene impuesta por la propia normativa reguladora del recurso extraordinario de revisión, que se contiene en el Título VII de la LRJ-PAC, en concreto, en el Capítulo II, que lleva por rúbrica “Recursos administrativos”, y dentro de éste, en la Sección 4ª, que comprende los artículos 118 y 119. De este último artículo se infiere el carácter preceptivo de la consulta al órgano consultivo autonómico al regular la posibilidad para el órgano que conoce del recurso de acordar motivadamente su inadmisión a trámite, *“sin necesidad de recabar dictamen del Consejo de Estado u órgano consultivo de la Comunidad Autónoma, cuando el mismo no se funde en alguna de las causas previstas en el apartado 1 del artículo anterior o en el supuesto de que se hubiesen desestimado en cuanto al fondo otros recursos sustancialmente iguales”*.

**SEGUNDA.-** El objeto del recurso de revisión presentado por los interesados, lo constituye la Resolución de 18 de febrero de 2008, del director general de Vivienda, por la que se acordó otorgar la calificación definitiva de viviendas con protección pública a las existentes en la manzana aaa, parcela bbb del SAU-2 del municipio de Loeches.

Dicho recurso se ha formulado por propietarios de plazas de garaje en el inmueble, por lo que reúnen la condición de interesados, a tenor del artículo 31 de la LRJ-PAC, estando legitimados, en consecuencia, para la

formulación del recurso. La propiedad se ha acreditado debidamente a través de las escrituras públicas de adquisición.

Actúan en el procedimiento a través de representación letrada, representación que igualmente se acredita correctamente a través de escrituras públicas de poderes generales para pleitos.

De conformidad con el artículo 118.1 de la LRJ-PAC, son susceptibles de recurso extraordinario de revisión únicamente “*los actos firmes en vía administrativa*”. Como ha sostenido este Consejo (vid. Dictamen 38/09), de la lectura conjunta de los artículos 107, 108 y 109 de la LRJ-PAC se deriva que son actos firmes en vía administrativa aquellos contra los que no es posible interponer ningún otro recurso en esa vía, ni siquiera el potestativo de reposición regulado en los artículos 116 y 117 del mismo cuerpo legal. No debe confundirse, pues, el concepto de actos que ponen fin a la vía administrativa (los relacionados en el artículo 109), con los actos que han ganado firmeza en vía administrativa porque no admiten ulterior recurso administrativo. A este último tipo de actos se refiere el artículo 118.1, y son solamente ellos los susceptibles de recurso de revisión.

En el caso que nos ocupa, la calificación, una vez otorgada, alcanzó firmeza en vía administrativa por lo que, sin perjuicio de otros mecanismos para su revisión, resultaría procedente interponer dicho recurso extraordinario.

En cuanto al requisito temporal, resulta aplicable el plazo de 4 años siguientes a la fecha de la notificación de la resolución impugnada (artículo 118.2 LRJ-PAC), ya que los recurrentes presentaron el recurso de revisión al amparo de la causa primera del artículo 118.1. Debemos estimar que el recurso se presentó dentro del plazo legal, ya que el acto administrativo objeto de recurso, la calificación definitiva, se notificó el 19 de febrero de 2008 y el recurso se interpuso con fecha 17 de febrero de 2012.

A continuación debemos detenernos en el procedimiento en el que se enmarca la petición de dictamen, para señalar que concurre un defecto que hace inviable satisfacer dicha solicitud, al existir una omisión absoluta de tramitación.

Así, el órgano peticionario del dictamen se limita a trasladar a este Consejo el escrito del interesado junto con el expediente administrativo de concesión de la calificación definitiva del inmueble, sin, como decimos, realizar ningún otro trámite de impulso o instrucción de dicha solicitud de los particulares.

De este modo no se ha formalizado la propuesta de resolución, ni se ha realizado en realidad acto alguno de instrucción del procedimiento. Con carácter esencial debe tenerse en cuenta que la propuesta de resolución es necesaria para que este Consejo Consultivo pueda tener cumplido conocimiento sobre cuál es el acto cuya revisión se pretende, las causas de invalidez del mismo a los efectos de determinar si incurre alguno de los supuestos para que proceda dicha revisión o por el contrario si se ajusta plenamente al ordenamiento jurídico; se ha destacado el carácter esencial de la propuesta en dictámenes como el 209/08, 28/12 o en nuestro Acuerdo 23/13.

Por otra parte, respecto del acto administrativo recurrido, los interesados solicitan, no sin cierta confusión, no solo su revisión a través del “*recurso extraordinario de revisión*” como encabeza su escrito, sino también o subsidiariamente: su revisión de oficio por aplicación del artículo 102 LRJ-PAC, con la indemnización que corresponda, o su revocación por aplicación del artículo 105 del mismo texto legal.

En este punto, hay que recordar que el artículo 110 LRJ-PAC, establece en su apartado 2 que “*el error en la calificación del recurso por parte del recurrente no será obstáculo para su tramitación, siempre que se deduzca su verdadero carácter*”. En todo caso, ante la solicitud presentada, como decimos no se ha realizado acto alguno de tramitación del procedimiento de revisión

(ni de ningún otro), aun cuando con base en tal calificación se ha remitido a este Consejo para su dictamen.

Por último, tampoco puede entenderse que se trata de una consulta facultativa, por cuanto que a tenor de lo establecido en el artículo 13.3 de la LCC, este tipo de consultas sólo pueden efectuarse por el Consejo de Gobierno de la Comunidad de Madrid o su presidente, en relación a asuntos que así lo requieran por su especial trascendencia o repercusión.

En consecuencia para que este Consejo Consultivo pueda cumplimentar su función consultiva, se considera necesario que se tramite adecuadamente el procedimiento y que, una vez formalizada la propuesta de resolución que permita conocer cuál es la postura de la Administración consultante, se remita a este Consejo para su dictamen.

Por lo expuesto este Consejo Consultivo adopta el siguiente

## **ACUERDO**

Procede la devolución de la consulta formulada con su documentación, al no haberse tramitado el procedimiento establecido al efecto.

Madrid, 28 de mayo de 2014